

# aktiv.

A photograph of a balcony with two wicker chairs. Each chair has a light-colored cushion and a thick brown fur throw. A white shaggy rug is on the floor. Two woven baskets filled with pink and white flowers are mounted on the wall. The balcony railing is visible, and a snowy town is seen through the window.

Tulipanveien 16, 1475 FINSTADJORDET

**Romslig 3-roms med p-plass og god planløsning i 1. etasje. Balkong med fin utsikt. Populær beliggenhet, tett på marka!**



Eiendomsmegler

## Heidi Anett Larsen

**Mobil** 988 49 800

**E-post** Heidi.anett.larsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 208 321,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 017 884,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 753,-  
**Selger:** Elisabeth Jasmine Misund

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 84/88 kvm  
**Tomtstr.:** 20075.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 242  
**Andelsnr.:** 146  
**Oppdragsnr.:** 1204240170

## Din nye leilighet?

Tulipanveien 16 er en stor og tiltalende 3-roms andelsleilighet, med god og gjennomgående planløsning i 1. etasje. Området er rolig og ettertraktet, i kort gangavstand til buss, butikker, barneskole og flotte turmuligheter i skogen. Utenfor stuen nytes varme dager på en overbygd balkong, med fint utsyn og et areal på ca. 14 kvm. Store grøntarealer omkranser blokka, og leiligheten disponerer en egen parkeringsplass med opplegg for elbillader.

Stuen er åpen og romslig med downlights og store vindusflater, mens et separat kjøkken har godt med skap- og benkeplass i en tidløs innredning. På badet er det varmekabler, nye dusjevegger og et toalett i egen nisje. To soverom er innredet med garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en ekstern bod og i en praktisk bod ved entreen. Velkommen!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	51
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad , Stue , Kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,34 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

20075.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er strålende, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Området oppleves stille og rolig, med kort vei til flotte tur- og friluftsmuligheter.

Rundt byggene har borettslaget asfalterte internveier og store grøntarealer med sittegrupper.

Leiligheten ligger i første etasje, og fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med fint utsyn over nærområdet. Balkongen måler ca. 14 kvm, utstyrt med belysning og levegger mot naboene. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale sommerkvelder.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde, i landlige omgivelser på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området har en fredfull atmosfære, samtidig som det er kun en halvtimes kjøring inn til Oslo. Fra leiligheten er det kort vei til både skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Mellom sentrum og Finstadjordet er Skårerbyen under utvikling. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med tuftepark, lekeplasser og flere ballområder. I tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter ligger Lørenskog Hus. Her finnes kino, bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri m.m.

Lørenskog har et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane. I kort avstand fra leiligheten er det fine turmuligheter innover i marka. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med både 9- og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy! I 2021 åpnet Thon Hotel Snø, med ski-inn/ski-out rett fra hotellet.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra, Meny, Joker, Bunnpris, Kiwi og Rema 1000, hvor førstnevnte nås på ca. 7 minutter til fots. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden, som nylig er ut- og ombygget. Her er det lagt vekt på spennende spisesteder, og flere av dem nyter godt av ettermiddagssolen ut mot parken og Skårer vest.

Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Lillestrøm og Oslo Bussterminal. Med bil tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det ca. 13 minutters gange til Finstad barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 17 min til Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Løken barnehage er den nærmeste.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Factum Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokk bygget med vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskille i betong/elementer. Det er felles inngang/trapperom. Trevinduer med isolerglass. Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand. Balkongdør i tre med isolerglass. Balkong med utgang fra stue. Utført i mur- og betongkonstruksjoner. Det er tett rekkverk, overbygget. Balkongen er på ca. 14m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Trepanel. Tapet. Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater. Trepanel.

Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

Bad:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel.

TG3 - Store eller alvorlige avvik



Våtrom > 1. e-tasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra

alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Skjevheter i etasjeskiller, dette er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Kjøkken > 1. e-tasje > Kjøkken > Overflater og

innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Det er skader/merker registrert på innredning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er opplyst om utført rørfornyning imregi borettslaget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med

effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Rørfornyning av avløp borettslag. Arbeid utført av Faglært, Ttteknikk.

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

- 10 års kontroll. Skiftet 2 stk jordfeilbryter.

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

- Skiftet soveromsvinduer på begge soverommene. og takpapp på blokkene. Arbeid utført av faglært, Nortekk og de forenede snekkere.

**Innhold**

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og

bod.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 4 kvm.

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms i første etasje.
- Følger med egen parkeringsplass.
- Overbygd balkong på ca. 14 kvm.
- Det er fint utsyn over nærområdet.
- Store grøntarealer rundt blokka.
- Tak og vegger ble fornyet i 2016.
- Åpen og romslig stue i leiligheten.
- Downlights og store vindusflater.
- Separat kjøkken innenfor stuen.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Nye dusjvegger etablert i 2024.
- Toalettet er plassert i egen nisje.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom med garderobeskap.
- Bod inne og disponibel kjellerbod.

**Standard**

Entré

Velkommen inn i en romslig og funksjonell leilighet med fin planløsning. Leiligheten ligger i første etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne er entreen innredet med parkettgulv og gråmalte vegger. Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger, og ved inngangsdøren har leiligheten en portelefon med åpner. Tilliggende entreen finner man en hendig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Stue

Som samlingssted har leiligheten en romslig vinkelstue med gode lysforhold via store vinduer i front. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen,

og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i taket, og parkettgulv kombineres med mønstret tapet, gråmalte flater og hvitt brystningspanel. Stuen er naturlig inndelt i ulike bruksområder, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

**Kjøkken**  
Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med parkettgulv og hvitmalte panelvegger. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. For et luftigere uttrykk er enkelte overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass. Over benken er det belysning og røde, flismønstrede kitchenboards, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert.

**Bad/wc/vaskerom**  
Badet har hvite veggfliser og mørkeblå gulvfliser for en fin kontrast. Downlights og varmekabler er installert, og toalettet er plassert i en egen nisje på badet. Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare glassvegger fra 2024. Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, et matchende veggskap og et speil med tilhørende belysning. Under benken har badet opplegg for vaskemaskin.

**Soverom og garderobe**  
To lyse soverom ligger vegg i vegg, med parkettgulv og duse farger for en behagelig atmosfære. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i to store skyvedørsgarderober med dels speilfronter. Også

det andre soverommet er innredet med garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 4 kvm.

#### **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**

Det følger med én egen p-plass på fellesarealet, utstyrt med opplegg for elbilalder. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Ta kontakt med styret for priser.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

2492039.1-1

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet. Ventilasjonen er naturlig, og kjøkkenet har en ventilator med kullfilter. En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2015 er plassert på badet. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i entreen.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 800 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 223 124

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 892 497

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **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**

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader 3628,-  
Stipulerte avdrag 650,-  
Stipulerte avdrag 2 40,-  
Stipulerte renter 877,-  
Stipulerte renter 2 78,-  
Trappevask 145,-  
Uteplass 335,-

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5753

#### Andel Fellesgjeld

Kr 208 321

#### Andel fellesgjeld år

2024

#### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

#### Andel fellesformue

Kr 31 666

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Løken 2 Borettslaget

#### Organisasjonsnummer

950190639

#### Andelsnummer

146

#### Om borettslaget

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974 og har organisasjonsnummer 950 190 639. Borettslaget består av 228 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 242/246 i Lørenskog kommune. Løken Felles Sameie er et tingsrettslig sameie hvor borettslagene Løken I, II og III forvalter eierskapet av parkeringsanlegget i fellesskap.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker som:

- Godkjent 6 nye eiere i 2023
- Budsjettering
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2023
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan i samarbeid med teknisk avdeling i BORI.
- Løpende vedlikehold – følger vedlikeholdsplanen for Løken II
- Borettslaget har hatt 3 forsikringsskader i 2023. Av andre større saker kan nevnes:
  - Styret valgte høsten 2023 og takke ja til tilbudet fra Nortekk med hensyn til bytte av all papp på hovedtakene. Det er nå byttet tak i Tulipanveien 2-12. Takene i Tulipanveien 14-48 vil bli byttet i 2024.
  - Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsmassen
  - Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere utføres årlig av Norsk Brannvern AS.
  - Inngått ny avtale med Akershus Utemiljø AS i forbindelse med snømåking/gressklipping fra den 10.10.2023.
  - Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling

den 13.11.2023 i forbindelse med godkjenning av ny avtale for El-bil lading med ANEO.

- Det er avholdt 7 beboermøter i 2023
- Info legges i postkassene, henges opp på oppslagstavlen og legges ut på vår facebook side i Løken II.
- Dugnad gjennomføres vår og høst – Komprimatorbil er tilgjengelig for alle beboere 2 ganger i året for fjerning av privat søppel.
- Løken II har bommer inn til borettslaget for å sikre et trygt og godt bomiljø.
- Boligene i Løken II har i 2023 vært litt tregt omsettelig

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

#### Vedlikeholdshistorikk

Byttet til nye soveromsvinduer på alle soverom 2020  
Byttet nye hengsler på alle oppgangsdører oppe og nede 2020

Byttet ut 6 gamle viftemotorer på ventilasjonen på taket 2020

Rørfornyng utført i hele borettslaget fra oktober 2020 - januar 2022 2020/2022

Byttet ut 16 stk. gamle varmtvannsberedere m/ Aquasafe 2022

Byttet ut 12 stk. gamle varmtvannsberedere m/ Aquasafe 2023

Byttet gml. papp til ny på hovedtaket i Tulipanvn. 2 -12 med firma Nortekk 2023

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken  
Annuitetslån  
5,60% rente  
12 terminer pr. år  
Total restgjeld 45 125 916

Andel saldo 191 502,-  
Løpetid 30.09.20-30.09.40  
Info pr. 31.12.24

Handelsbanken  
Annuitetslån  
5,60% rente  
12 terminer pr. år  
Total restgjeld 3 963 447  
Andel saldo 16 819,-  
Løpetid 17.09.24-31.08.44  
Info pr. 31.12.24

#### Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

#### Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

#### Regnskap/budsjett

Av årsregnskapet 2023 fremgår følgende:  
Inntekter: 12 911 413 mot budsjett 12 703 600  
Utgifter: 9 472 897 mot budsjett 8 469 650  
Resultat: 1 289 714 mot budsjett 2 057 950

### 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.

- Det er ikke tillatt å montere avtrekkvifter i luftekanalen på kjøkkenet.
- Det er kun tillatt å installere vifter med kullfilter.
- Kun elektrisk grill kan benyttes.
- Skilt på leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) skal bestilles hos låsesmed

eller nøkkelbutikker.

### Dyrehold

Av husordensreglene pkt. 4.2 fremkommer det at styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt. Andelseier må påse at hund/etc. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bori BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 242 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 146 i Løken 2 Borettslaget med orgnr. 950190639

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/242:

08.05.1978 - Dokumentnr: 2925 - Erklæring/avtale Bestemmelse om frostfritt fundament på traktorgarasje

10.07.1974 - Dokumentnr: 3999 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:8

SKYLDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2235 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:298

SKYLDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2236 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:299

SKYLDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2237 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:100 Bnr:300

SKYLDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2238 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:301

SKYLDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2239 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:302

SKYLDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2240 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:303

SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 902656 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 167992 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:242

### Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt brukstillatelse for Tulipanveien 14-30, blokk 17 oppgang 1,2 og 3 datert 17.06.1975.

Det er utstedt ferdigattest i Tulipanveien 2-48 for nye vinduer, fasadeledning, balkongrekkverk og tak over balkonger datert 07.06.1991.

Det er utstedt ferdigattest i Tulipanveien 2-48 for rehabilitering av fasader med nye balkonger og inngangspartier. Ferdigattesten er datert 26.10.1999.

Det er utstedt ferdigattest i Tulipanveien 16 og 40 - ombygging datert 05.09.2011.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen med følgende avvik:

- Tettet igjen dør mellom kjøkken og bad.
- Revet vegg mellom bad og toalettrom for å utvide badet.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Tulipanveien er offentlig vei og borettslaget har egne intern veier.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan Løken - Sørli id: 1971003 med følgende delareal:

Delareal: 10 110 m<sup>2</sup>

Formål: Annet fellesareal

Utdyp: Annet fellesareal

Delareal: 4 296 m<sup>2</sup>

Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 3 240 m<sup>2</sup>

Formål: Felles gangareal

Delareal: 2 419 m<sup>2</sup>

Formål: Felles lekeareal

Detaljregulering "Tulipanveien gnr. 100 bnr. 235 m.fl." id: 2016003

Delareal: 10 m<sup>2</sup>

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: o\_Annen veggrunn

#### **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**

3 800 000 (Prisantydning)

208 321 (Andel av fellesgjeld)

4 008 321 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

16 763 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 563 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 017 884 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 025 084 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 027 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **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.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Heidi Anett Larsen

Eiendomsmegler

Heidi.anett.larsen@aktiv.no

Tlf: 988 49 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,

Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

#### **Salgsoppgavedato**

13.01.2025

# Plantegning

1. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

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

## ENTRÉ

Velkommen inn i en romslig og funksjonell leilighet med fin planløsning.





# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med parkettgulv og hvitmalte panelvegger.





# STUE

Som samlingssted har leiligheten en romslig vinkelstue med gode lysforhold via store vinduer i front.





# SOVEROM

Leiligheten har to lyse soverom som ligger vegg i vegg med parkettgulv og duse farger på vegg.





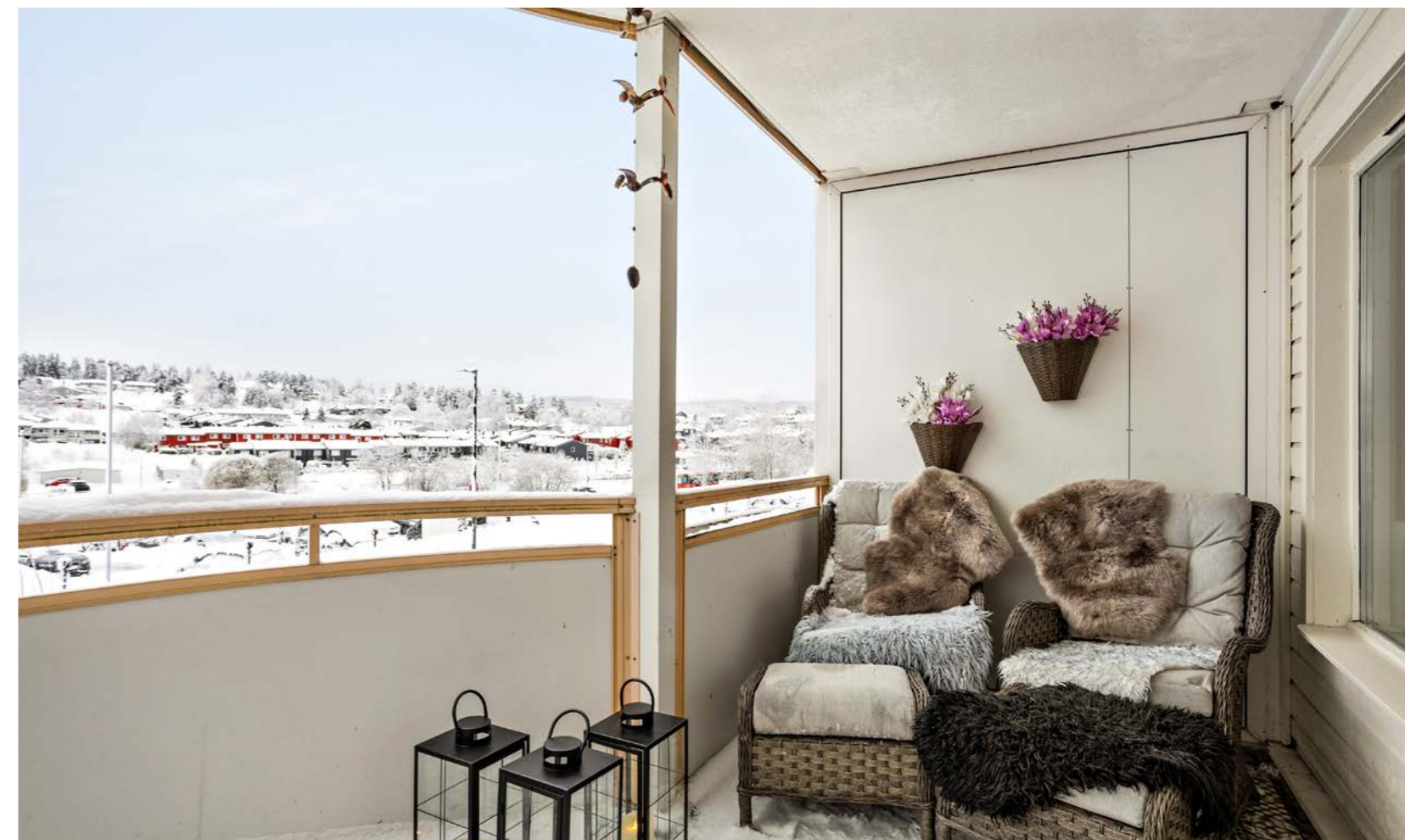
# BAD

Badet har hvite veggfliser og mørkeblå gulvfliser for en fin kontrast.



# BALKONG

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med fint utsyn over nærområdet.





# Nabolagsprofil

Tulipanveien 16 - Nabolaget Løken - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	4 min	0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min	4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	21.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

## Skoler

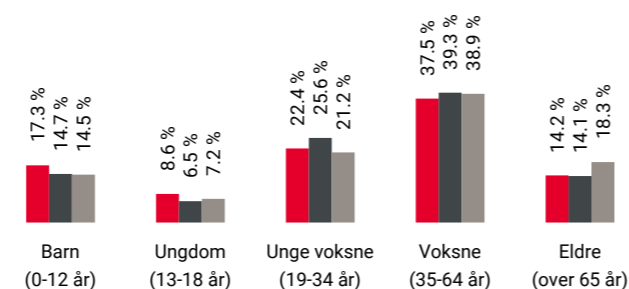
Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	7 min	0.5 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	14 min	1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	18 min	1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	16 min	1.2 km
Hammer skole (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	21 min	1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min	3.7 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 446	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min	0.3 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min	0.6 km
Sørli barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min	0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Finstadjordet	7 min	
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	8 min	0.6 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

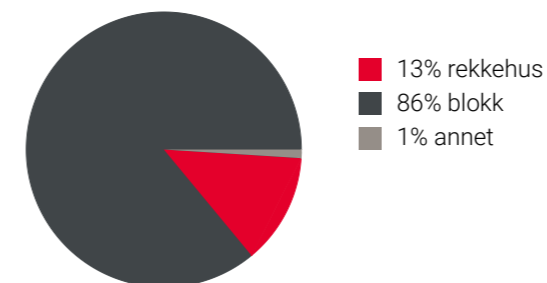
Støynivået  
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100

## Sport

Finstad balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
Konvallveien balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
SATS Triaden	12 min	
Fresh Fitness Skårer	15 min	

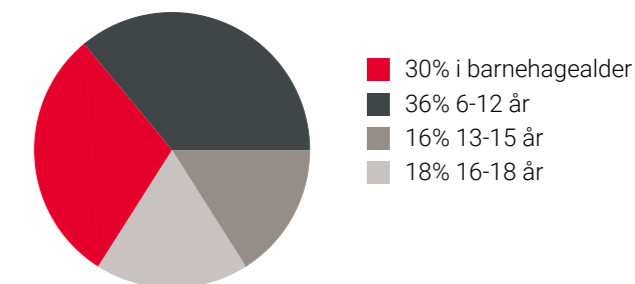
## Boligmasse



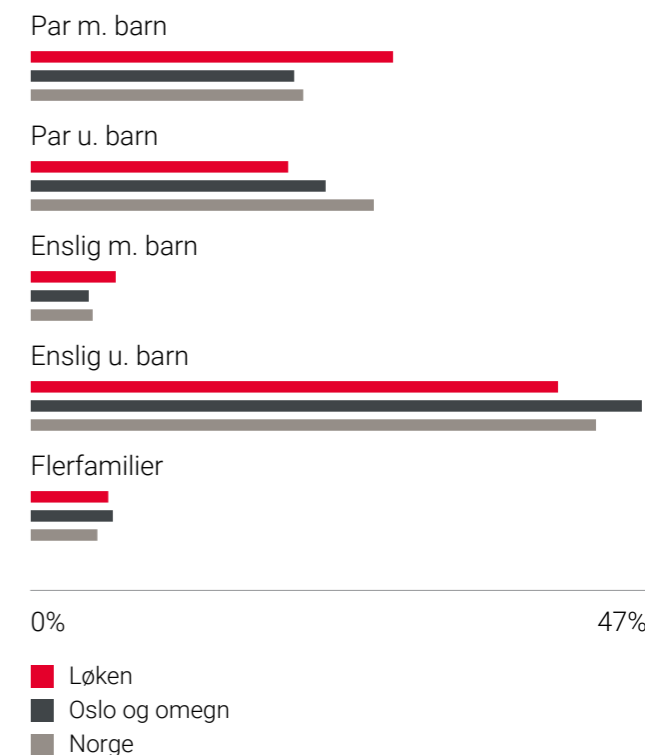
## Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	12 min
Triaden Apotek	17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



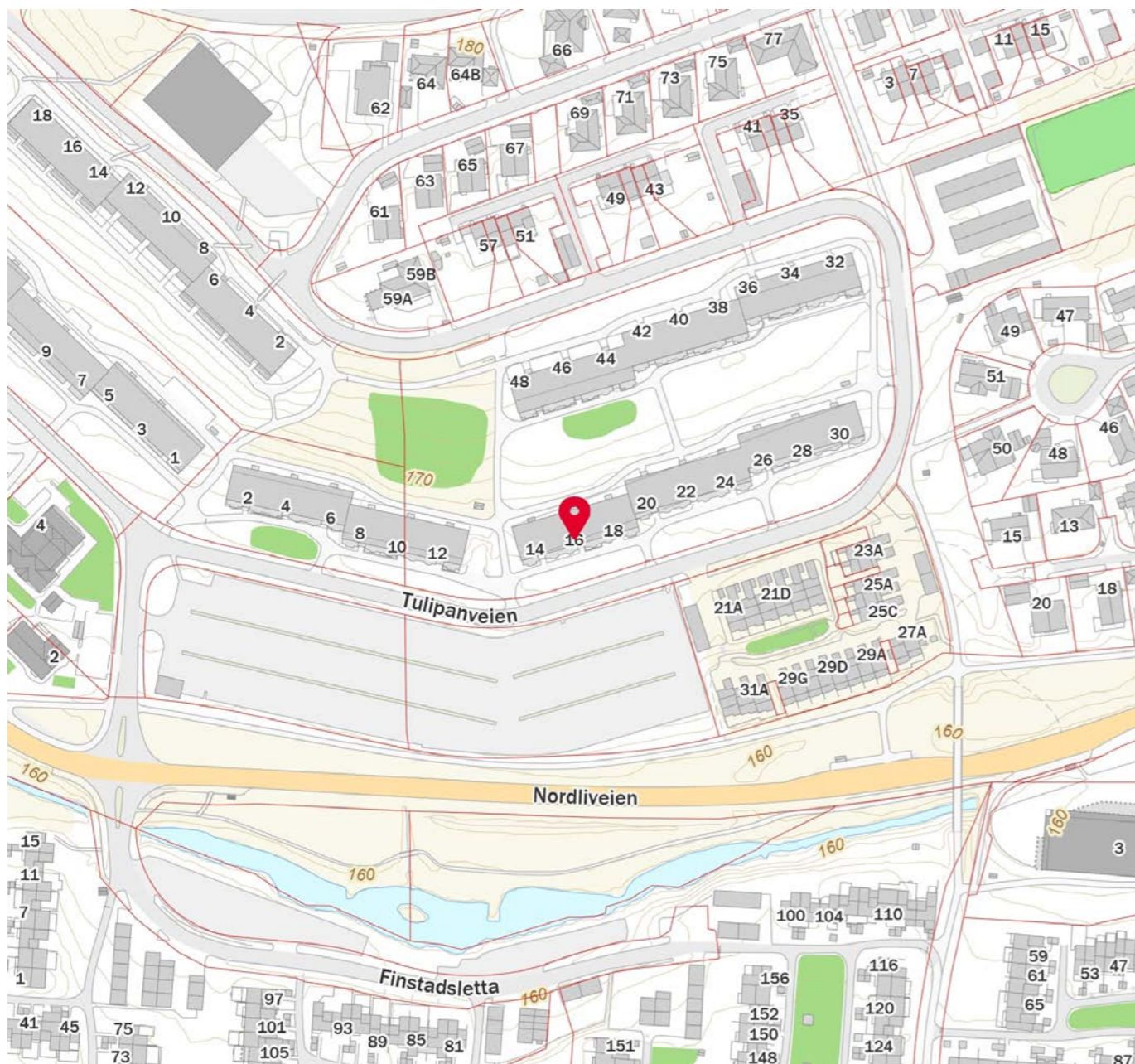
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Løken	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





# Tilstandsrapport


- Leilighet
- Tulipanveien 16, 1475 FINSTADJORDET
- LØRENSKOG kommune
- # gnr. 100, bnr. 242
- # Andelsnummer 146

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.12.2024    Rapportdato: 03.01.2025    Oppdragsnr.: 19185-1739    Referansenummer: QB1643  
Autorisert foretak: Factum Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset    Vår ref:



 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.

## Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringsseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energisparende tiltak.



### Rapportansvarlig

Amund Forset  
Uavhengig Takstingeniør  
amund@factum.as  
901 10 938



Tulipanveien 16, 1475 FINSTADJORDET  
Gnr 100 - Bnr 242  
3222 LØRENSKOG

Factum Takst AS  
Balkelinna 164  
2848 SKREIA



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 19185-1739

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 3 av 20

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

### BEBYGGELSEN:

Leilighet med primær-areal på 81 m<sup>2</sup>.

Veranda med utgang fra stue.

Parkeringsplass på felles parkeringsområde, det er opplyst om mulighet for lading.

### STANDARD:

Boligen er fra 1975 og modernisert i senere tid.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Felles tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass og interne veger.

### Leilighet - Byggeår: 1975

[Gå til side](#)

### UTVENDIG

Blokk bygget med vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskille i betong/elementer. Det er felles inngang/trapperom. Trevinduer med isolerglass. Ytterdør til felles gang med brann- og lydnotstand.

Balkongdør i tre med isolerglass. Balkong med utgang fra stue. Utført i mur- og betongkonstruksjoner. Det er tett rekkverk, overbygget. Balkongen er på ca. 14m<sup>2</sup>.

[Gå til side](#)

### INNSENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Trepanel. Tapet. Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater. Trepanel.

Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Kobber/metall og plast.

Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter. Bereider er plassert på bad.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

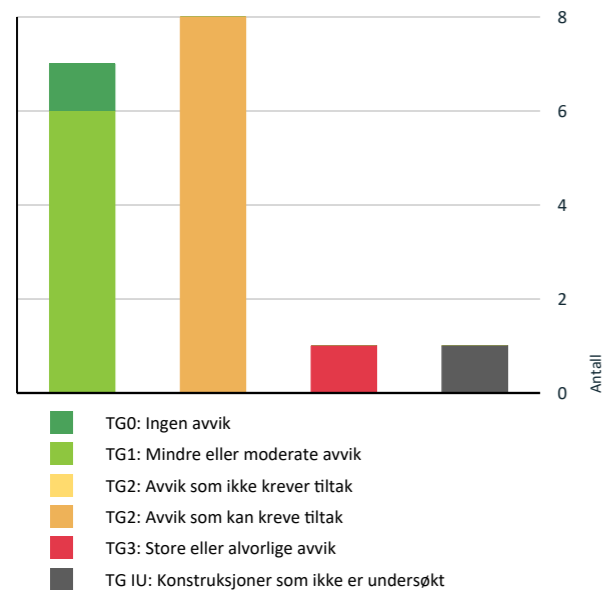
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

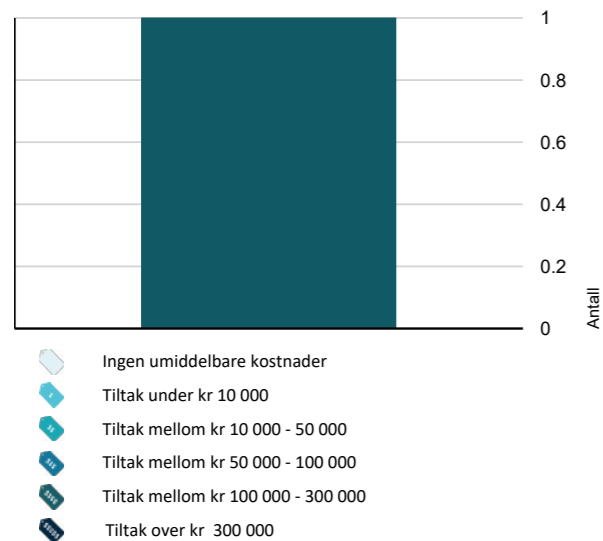
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

<b>TG 3</b> STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
<b>Våtrom &gt; 1. e-tasje &gt; Bad &gt; Generell</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
<b>Våtrom &gt; 1. e-tasje &gt; Bad &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Kjøkken &gt; 1. e-tasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b> <a href="#">Gå til side</a>

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

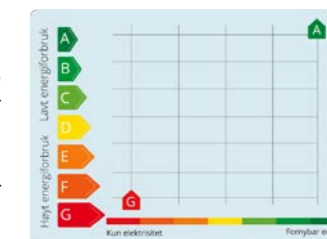
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard.

### Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger skjer normalt i regi borettslaget.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Oppgradert kjøkken - i regi tidligere eier
2015	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereider - regi tidligere eier.
2016	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater vegger og tak.
2024	Modernisering	Montert nye dusjvegger.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Skiftes ved behov i regi borettslaget.

### TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lyd motstand.  
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

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

Veranda med utgang fra stue. Tett rekkverk. Overbygget. Det er delvis fliser på gulv.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Trepanel. Tapet. Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater. Trepanel.

Det er registrert sprekker i gulv som er opplyst å variere noe med årstider og stedvis noe slitasje registrert. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Skjevheter i etasjeskiller, dette er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

#### 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.

### TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonspærre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

#### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

## VÅTROM

### 1. E-TASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning.



# Tilstandsrapport

Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra alder og tilstand er det må det etter hvert påregnes total rehabilitering av rommet. Det er ikke behov for umodelbare utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Oppgraderinger/rehabilitering må vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## 1. E-TASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. E-TASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Det er skader/merker registrert på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 1. E-TASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter. Det er hull i vegg over, ukjent om dette går ut eller på felles anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall og plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

#### Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast og soil/støpejern. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er opplyst om utført rørfornyning imregi borettslaget.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Bereder er plassert på bad.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.



#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er gjort enkelte utbedringer etter kontroll i regi borettslaget, termografering.**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

# Tilstandsrapport



## 🔧 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 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.*

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere 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

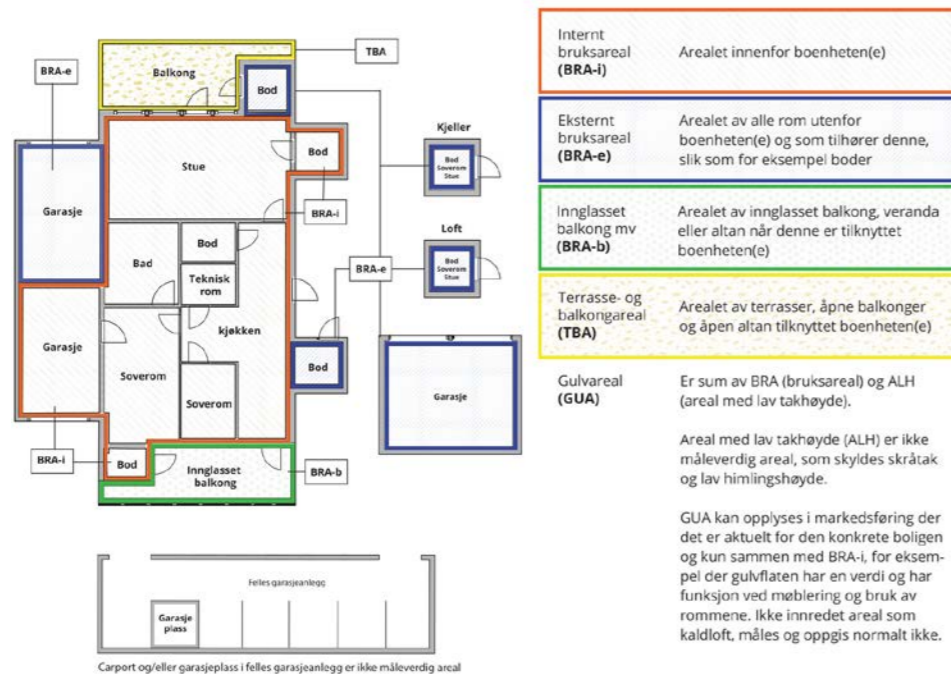
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. e-tasje	84	4		88	14
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>4</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. e-tasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Bad , Stue , Kjøkken	Bod kjeller	

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,34m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

### 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)
Leilighet	81	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Amund Forset Elisabeth Jasmine Misund	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	242		0	20075.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tulipanveien 16

#### Hjemmelshaver

Løken 2 Borettslaget

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØKEN 2 BORETTSLAGET	950190639			Misund Elisabeth Jasmine

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

146

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Tulipanveien 16 ligger i et attraktivt og populært område på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området betraktes som rolig og barnevennlig. I nærheten finnes nærbutikk, skoler og barnehage, samt kjøpesentrene Triaden og Metro med et godt utvalg av butikker. Ved Metro senter ligger også Lørenskog hus som tilbyr bibliotek, kino og kultursenter. Kort avstand til gode kollektivmuligheter som bla. ekspressbuss til Oslo. Det er kort avstand til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Losby Gods med tennis- og golfbaner på Finstadjordet ligger en kort kjøretur unna. Ca 15 min kjøring til Oslo og 25 min til Gardermoen.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

Planidentifikasjon: 1971003

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Løken - Sørli

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 06.12.1971

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

#### Om tomten

Felles flater tomte som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass/interne veier.

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 Rapportensammendrag 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 dampspærren 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.
- Fuktøk: 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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/personvernerklaring/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/QB1643>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240170	
Selger 1 navn	
Elisabeth Jasmine Misund	
Gateadresse	
Tulipanveien 16	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
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	gjensidige
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EJM

Document reference: 1204240170



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1204240170

- 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/boligselskap:**
- 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

Document reference: 1204240170

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 nedstignende 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.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Misund	4b7685fa45a7efa17ba05eb1 6a3bf45d46893bce	18.12.2024 10:18:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240170

Document reference: 1204240170

- 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>





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

Generert 17.12.24  
Vår ref.: 24 / 146

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	146	<b>Bolignr</b>	H0102
<b>Boligselskap</b>	024 Borettslaget Løken II	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	TULIPANVEIEN 16, 1475 FINSTADJORDET	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Elisabeth Misund	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 17.12.24: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05
Felleskostnader	3 225	3 628	3 628	3 628	3 628	3 628
Stipulerte avdrag	621	650	650	650	650	650
Stipulerte avdrag 2		40	40	40	40	40
Stipulerte renter	976	877	877	877	877	877
Stipulerte renter 2		78	78	78	78	78
Trappevask	101	145	145	145	145	145
Uteplass	320	335	335	335	335	335
Uteplass ekstra	520	535	535	535	535	535
<b>Total</b>	<b>5 763</b>	<b>6 288</b>	<b>6 288</b>	<b>6 288</b>	<b>6 288</b>	<b>6 288</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	45 125 916	191 502	30.09.20 - 30.09.40
HANDELSBANKEN 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	3 963 447	16 819	17.09.24 - 31.08.44
<b>Total</b>		<b>49 089 363</b>	<b>208 321</b>	

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	45 125 916	30.09.20 - 30.09.40
HANDELSBANKEN - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	3 963 447	17.09.24 - 31.08.44

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	024 Borettslaget Løken II (orgnr. 950190639)
<b>Antall enheter</b>	228
<b>Styrets e-post</b>	borettslagetloekenII@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Gunn Bakke Kokkin (41210235)
<b>Forsikring</b>	Protector Forsikring ASA (Polise 2492039.1-1)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	100/242
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 242 880,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 226,00
<b>Formue</b>	kr 31 666,00	<b>Utgifter</b>	kr 11 513,00

## Merknader

Borettslaget består av 228 boenheter. Kun 1 p-plass følger ved salg av leilighet.

Rørfornyingsprosjekt vil muligens starte i 2020 - kontakt styret for mer info.

Borettslaget har egen hjemmeside: [www.loken2.no](http://www.loken2.no)

Borettslaget har egen mailadresse: [styreleder@loken2.no](mailto:styreleder@loken2.no)

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken II avholdes 23.04.2024 kl 18.00 Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

- ÅRSBERETNING FOR 2023**

- ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

- GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

- INNKOMNE FORSLAG**

- VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog, 03.04.2024

Styret for Borettslaget Løken II

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

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

## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23.04.2024

- KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
- ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
- ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
  - Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
  - Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap.
- GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
  - Forslag til styrehonorar kr 450.000 som fordeles internt i styret.
- INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag
- VALG AV TILLITSVALGTE**
  - Valg av styreleder for 1 år
  - Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
  - Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - Valg av valgkomite
  - Valg av 5 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.




























































































## Borettslaget Løken II STYRETS ÅRSMELDING 2023

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:  
Styreleder : Gunn Bakke Kokkin (valgt for 1 år i 2023)  
Styremedlem : Atle Jacobsen (valgt for 2 år i 2022)  
Styremedlem : Sonja Gansmoe (valgt for 2 år i 2023)  
Styremedlem : Faridon Hadi (valgt for 2 år i 2022)  
Styremedlem : Veronica Sandbæk (valgt for 2 år i 2022)  
Varamedlem : Dagfinn Bjørkelo (valgt for 1 år i 2023)  
 : Kjell Magne Søby (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite : Bert Tøftum og Dagfinn Bjørkelo

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Gunn Bakke Kokkin, Faridon Hadi, Sonja Gansmoe,  
Veronica Sandbæk og Atle Jacobsen som delegater

: Dagfinn Bjørkelo som varadelegat

### SELSKAPSFORMASJON

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974 og har organisasjonsnummer 950 190 639.

Borettslaget består av 228 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 242/246 i Lørenskog kommune.

Løken Felles Sameie er et tingsrettslig sameie hvor borettslagene Løken I, II og III forvalter eierskapet av parkeringsanlegget i fellesskap.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker som:

- Godkjent 6 nye eiere i 2023
- Budsjettering
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2023.

- Intermkontroll og oppdatering av HMS-plan i samarbeid med teknisk avdeling i BORI.
- Løpende vedlikehold – følger vedlikeholdsplanen for Løken II
- Borettslaget har hatt 3 forsikringskader i 2023.

Av andre større saker kan nevnes:

- Styret valgte høsten 2023 og takke ja til tilbudet fra Nortekk med hensyn til bytte av all papp på hovedtakene. Det er nå byttet tak i Tulipanveien 2-12. Takene i Tulipanveien 14-48 vil bli byttet i 2024.
- Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere utføres årlig av Norsk Brannvern AS.
- Inngått ny avtale med Akershus Utemiljø AS i forbindelse med snømåking/gressklipping fra den 10.10.2023.
- Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 13.11.2023 i forbindelse med godkjenning av ny avtale for Ei-bil lading med ANEO.
- Det er avholdt 7 beboermøter i 2023
- Info legges i postkassene, henges opp på oppslagstavlen og legges ut på vår facebook side i Løken II.
- Dugnad gjennomføres vår og høst – Komprimatorbil er tilgjengelig for alle beboere 2 ganger i året for fjerning av privat søppel.
- Løken II har bommer inn til borettslaget for å sikre et trygt og godt bomiljø.
- Boligene i Løken II har i 2023 vært litt tregt omstøttelig

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

Godkjent av styret, den 01.03.2024.



## INFORMASJON OM BORETTSLAGET LØKEN II

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974.

Borettslagets styre har styrerom i Tulipanvn.28 – u.etg. Styreleder treffes på styretlf. 414 05 765 fra kl. 09.00–17.00 på hverdager og på e-post [styreleder@loken2.no](mailto:styreleder@loken2.no)

### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for egenkontroll av elektriske anlegg og utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen. Andelseier er også ansvarlig for å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Borettslaget har en egen HMS-ansvarlig.

### ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen faste ansatte, men har en hjelpevaktmester som er en beboer som rydder søppel en gang i uka i tillegg til litt forefallende arbeid etter årstidene.

### VAKTMESTERTJENESTE/VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har ikke avtaler på disse tjenestene.

### RENHOLD

Firmaet Super Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

### PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som fordeles av styret i borettslaget. Det er Løken felles Sameie som administrerer drift og vedlikehold av parkeringsarealene hvor Borettslaget Løken II har en eierandel. Alle plasser er nå installert med mulighet for El bil lading gjennom ANEO Mobility tlf. 464 26 000. Hver enkelt leilighet har en hovedplass som tilhører enheten.

### NØKLER

Nøkler/rekvisjon kan fås ved henvendelse til styreleder, og de må lages på Romerike Lås på Strømmen. Nøkler må betales av den enkelte beboer.

### BRUKSOVERLATING / UTLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf Burettslagslova §5-5.

Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd jf Burettslagslova §5-4

### BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

### KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av Telenor Norge AS. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 08.00-20.00, lørdag kl. 09.00-17.00 og søndag kl. 10.00-15.00. Chat med Teimi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

*Kabel-tv-dekoder skal være igjen i leiligheten ved flytting.*

### ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

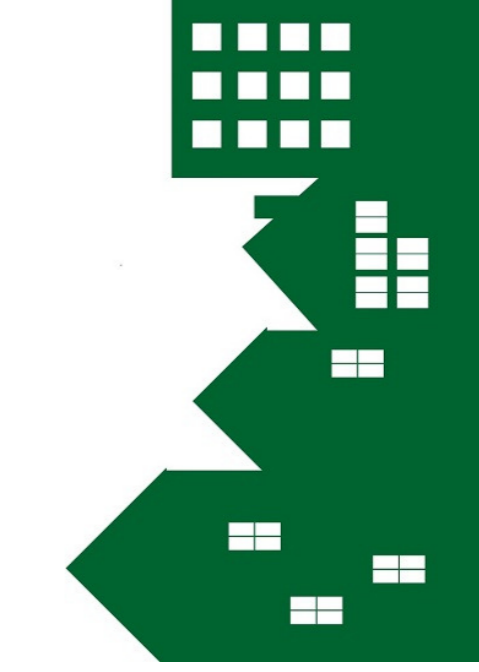
Type vedlikehold	Årstall
Byttet til nye soveromsvinduer på alle soverom	2020
Byttet nye hengsler på alle oppgangsdører oppe og nede	2020
Byttet ut 6 gamle viftemotorer på ventilasjonen på taket	2020
Rørfornying utført i hele borettslaget fra oktober 2020 - januar 2022	2020/2022
Byttet ut 16 stk. gamle varmtvannsberedere m/Aquasafe	2022
Byttet ut 12 stk. gamle varmtvannsberedere m/Aquasafe	2023
Byttet gml. papp til ny på hovedtaket i Tulipanvn. 2 -12 med firma Norrekk	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

## Borettslaget Løken II

## Årsoppgjør 2023

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



Resultatregnskap 2023				Borettslaget Løken II	
				Alle beløp i NOK	
	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Note					
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	12 776 399	12 088 905	12 088 600	13 910 000	
Annen driftsinntekt	135 014	68 031	35 000	35 000	
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>12 911 413</b>	<b>12 156 936</b>	<b>12 703 600</b>	<b>13 945 000</b>	
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	592 710	592 906	513 450	584 800	
Konsulent tjenester	301 964	299 965	283 200	283 200	
Kontingenter	93 035	93 035	94 000	93 000	
Rep og vedlikehold	1 569 427	1 617 997	688 000	5 505 000	
Forsikringer	618 605	598 501	621 000	705 000	
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	4 100 588	3 455 538	3 800 000	4 715 000	
Energi og fyring	229 184	401 131	580 000	300 000	
Kabel-TV og telefoni	923 680	977 308	967 000	1 056 000	
Driftskostnader	759 818	731 442	628 000	585 000	
Kostnader til fellessameier	100 652	112 926	118 000	119 000	
Andre driftskostnader	183 236	191 356	180 000	233 000	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>9 472 897</b>	<b>9 071 706</b>	<b>8 469 650</b>	<b>14 149 000</b>	
<b>Driftsresultat før finansposter</b>	<b>3 438 515</b>	<b>3 085 130</b>	<b>4 233 950</b>	<b>-204 000</b>	
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	53 151	20 023	0	0	
Finanskostnad	2 201 953	1 230 222	2 176 000	2 759 000	
<b>Sum finansposter</b>	<b>-2 148 802</b>	<b>-1 210 199</b>	<b>-2 176 000</b>	<b>-2 759 000</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>1 289 714</b>	<b>1 874 930</b>	<b>2 057 950</b>	<b>-2 963 000</b>	
Overført udekket tap	1 289 714	1 874 930	0	0	
<b>Sum disponering</b>	<b>1 289 714</b>	<b>1 874 930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Resultatrapport 2023 for Borettslaget Løken II

# Vedtekter for Borettslaget Løken II

org nr 950 190 639

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1974 -, sist endret på ordinær generalforsamling 16. april 2008.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Løken 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansniennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansniennitet, går den med lengst ansniennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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



- andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårner.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel forsikring ved skadetilfeller som skyldes brudd på vedlikeholdsplikt eller uaktsomhet.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritett foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

## 9-5 Møteledelse og protokoll

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

## 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

## 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Innhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Husordensregler Løken II

### FORMÅL

Borettslaget Løken II er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Husordensreglene revidert og godkjent på Generalforsamling i Løken 2 Borettslag 07.04.03.

*Med ref. til generalforsamlingsvedtak 16.4.2008 har styret fullmakt til å endre Husordensreglene for Løken II under forutsetning av at endrede Husordensregler gis ut til alle beboere.*

## 1. ERSTATINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesarealer holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. (lht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

## 2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

### 2.1 FRI FERDSEL

Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene, som inngangsparti, trappeløp, felles boder, avfallsstasjoner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntillop, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

### 2.2 LÅSING AV DØRER

For å hindre uvedkommende adgang til byggene våre, skal inngangsdører, kjellerdører og bod dører alltid være låst. Vinduer og lufteluker i fellesarealene skal lukkes og låses av den som åpner dem, så snart de er ferdige. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates.

### 2.3 LEK OG AKTIVITETER

Lek og aktiviteter i fellesarealer er tillatt, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller kan ødelegge eiendom og bygninger. Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i boder, trappeløp og inngangspartier begrenses. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeløp/rekkverk er færlig og bør derfor ikke forekomme. Lek og aktivitet skal fortrinnsvis foregå i leilighetene eller på felles utareal. Det er satt opp lekeplasser i fellesarealene ute og det finnes en egen ballplass bak rekkehusgarasjene. Ballspill i umiddelbar nærhet av byggene kan forårsake skader på mennesker og materiell. **Ballspill/ fotballsparkring inne på boområde, forbeholdes barn opp til 8 år. Større barn henvises til ballplass bak rekkegarasjene/lekeplassen.**

## 3. BYGNINGER OG ANSVAR

### 3.1 VEDLIKEHOLD

Det vises i denne forbindelse til husleiekontrakten som beskriver andelseiers ansvar for indre vedlikehold av leiligheten.

### 3.2 FASADEENDRINGER

For en eventuell montering av solavskjerming, parabolantenne eller annen fasadeendring gjøres, skal det innhentes godkjenning fra styret. Dette gjelder både på egen balkong.

veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom. På grunn av rotteplager må plattinger foran leiligheter på bakkeplan bestå av steinheller e.l. og ikke treplatter.

### 3.3 VERANDAVEDLIKEHOLD

Andelseiere er selv ansvarlig for å fjerne sno og is på balkongene slik at skader unngås. Løv, søppel o.l. må også fjernes og avløp må holdes rent og åpent.

Sengetøy kan på hverdager luftes i soveromsvinduer mens rising og lufting av tepper o.l. må foregå inne på egen balkong. Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra.

### 3.4 BRANN

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarslar pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarslar er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

På balkongen kan **kun elektrisk grill** brukes. Grilling på plenen må gjøres i trygge avstand fra boligblokkene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften er **FORBUDT** inne på Løken II sitt boområde. Løken II vil også anmode beboerne til ikke å bruke Tullpannvn for oppskyting av nyttårsraketter. Eignet plass er på gangvei ned mot Kimi/"hundejordet", eller etter brannvesenets instruks. Dette for å senke faren for brann og andre uheld og for å få samlet søpla etter rakettene mest mulig. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

### 3.5 FREMLEISE

Fremleie skal på forhånd, og før fremleietaker flytter inn, godkjennes av styret. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere blir påført av hans fremleietaker. Forovrig vises det til borettslagsloven.

### 3.6 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Større innvendige endringer som fjerning av vegger, boder, ombygging av bad o.l. skal godkjennes av styret for arbeidet settes i gang. Det skal benyttes dørblad med sperrer for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

**Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftekanalen på kjøkkenet.** I borettslaget er det kun tillatt å installere vifter med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, badrom, skal utføres etter gjeldende våtromsnorm. Tetting(membran) av våtromsflater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis.

Endringer i det elektriske anlegget skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

### 3.7 SKLTING

Beboerne skal merke leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) med navneskilt. NB. Ikke bruk tusj eller klisterlapper – bestill skilt hos låsesmed eller nøkkelbutikker på Triaden, Metro o.l.

## 4. BOMILJØ OG TRIVSEL

### 4.1 RO I BORETTSLAGET

Andelseierne må sørge for å benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være to mellom klokken 23.00 og 07.00.



Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: **kl. 20.00 på hverdager, klokken 18.00 lørdag og hele søn- og helligdag.** Andelseiere som blir forstyrt skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.

**Instrumenter er tillatt i tidsrommet fra kl. 12.00 – 20.00. (max 2 timer) på hverdager.**

**Ikke tillatt på søndager og helligdager.**

Ved støy/ husråk som er til sjenanse på nattetider, skal man, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet, hvis man mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/ husråk, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.

Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

#### 4.2 DYREHOLD

Styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt.

Andelseieren må sørge for at hund/ evt. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

Det er båndtvang for hund hele året innenfor borettslagets område. Andelseier skal fjerne hundeksekremerer umiddelbart. De som ikke følger dette kan tiltales av enhver beboer. Ved gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.

Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

#### 4.3 AVFALL

Beboerne skal sortere avfallet i tråd med Lørenskog kommunes retningslinjer for avfallsortering. Det er utarbeidet en egen folder som er veiledende i forhold til hvordan ulikt avfall skal håndteres. Det er 4 avfallsstasjoner på borettslagets område, som kun skal benyttes av andelseiere. Dette er containere for restavfall og papir. Alt annet skal spesial-sorteres i tråd med folderen. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.

I begynnelsen av januar vil det informeres om plass for oppsamling av juletrær.

#### 4.4 PARKERING

Alle beboere plikter å sette seg inn i og etterfølge reglement for parkering. Til hver leilighet følger det med en biloppstillingsplass/ garasje. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Det finnes gjesteparkering på parkeringsplassen. Uregistrerte biler som ikke er i kjørbør stand, vil bli bedt om å fjerne bilen/ vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på eiers regning.

### 5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Som husordensregler gjelder de nedfølte reglene godkjent på generalforsamling, samt oppslag som blir hengt opp på oppslagstavlene eller delt ut i postkassene.

Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Andelseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges frem for styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forlundsvarsel.

Serskilt graverende forhold kan medføre utkastelse. Forholdet behandles i tråd med lov om

borettslag og vedtektene for Løken 2.

Sist endret 02.06.2014 / Styret Løken II Borettslag

43

## LØKEN FELLELES SAMEIE

### Borettslaget Løken Felles Sameie STYRETS ÅRSMELDING 2023

#### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Sonja Gansmo, Tulipanveien 40
Styremedlem	: Kjell Nannestad, Blåstjerneveien 12
Styremedlem	: Jon Onshus, Snøkløkkeveien 12
Varamedlem	: Nils Olav Grøtnes, Snøkløkkeveien 7
Varamedlem	: Britt Irene S. Winter, Blåstjerneveien 28
Varamedlem	: Faraldon Hadi, Tulipanveien 4

#### SELSKAPSFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SIM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer 990 248 125.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 990248125@bori.no

#### SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil-ladere som leies ut av Aneo

Eiendommene har gnr 100, bnr 237, 238, 298, 299, 301, 302, 303 i Lørenskog kommune.

#### ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie. Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Akershus utemiljø AS

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).

Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos Bori for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

#### STYRET ARBEID

Siden ordinær generalforsamling mandag 25.04.2023 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Forsikringskader
- Det er inngått avtale om snørydding med Akershus Utemiljø as
- Reforhandlet avtale med Aneo hvor det ble avholdt ekstraordinær Gf grunnet større endring av opprinnelig avtale.

#### PLANER FOR 2024

Styret vurderer bankbytte ut fra renteforhandling. Det er behov for vedlikehold/reparasjoner av garasjeporter i garasjehus.

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

#### VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.

År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renset.

År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.

År 2014 - Reparerert stikkontakter på store P-plass.

År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.

År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.

År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasje.

År 2018 - Utbedring garasjehus tak.

År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.

År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.

År 2018 - Fornyng av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.

År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.

År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.  
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.  
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelparasje.  
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus  
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.  
År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.  
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene  
År 2023 – større oppgradering store p-plass ei anlegg utebelysning.  
År 2023 – installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.

#### REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 2 610 767 og et positivt årsresultat på kr 1 421 165. Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

#### Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold elektro kr 258 499 var ikke budsjettet men nødvendig vedlikehold strømforsyning utelys store p- plass.  
- Energi/fyring ble budsjettet med kr 77 796 mer enn faktiske kostnader. Energifkostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere. Likevel har kostnadene vært langt lavere enn budsjettet for.

Arbeidskapital, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2023 og kr 3 163 575.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets opprøtning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

##### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024.

##### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 10 %.

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, politse nr SP587279.8.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så samt skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringssekskapets vakttelefon 21 49 24 00.

##### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen.

##### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

##### Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og det er kun budsjettet med forefållende vedlikehold.

#### PARKERING OG LADING AV BIL

Sameiet har 657 parkeringsplasser:

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 59 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler til rekkegarasjene, parkeringshus og motorvarmere kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

#### DRIFTEN AV SAMEIET

Sameiet har avtale med Akershus Utemiljø AS om snørydding og strøing, Romerike låsservice om 24/7 tilkalt hjelp ved feil på garasjehusporter og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo. Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

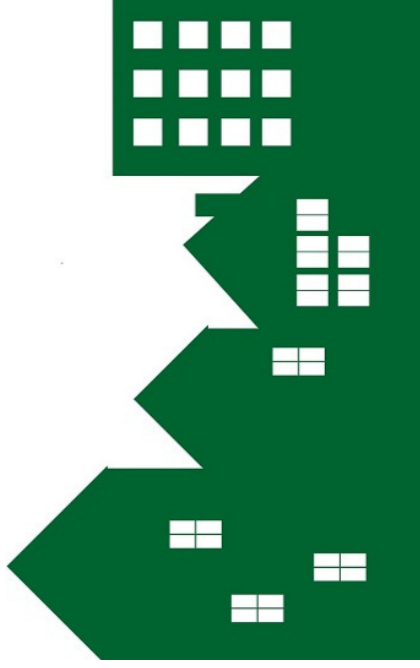
## Løken Felles Sameie

### Årsoppgjør 2023

\* Resultatregnskap

\* Balanse

\* Noter



## Resultatregnskap 2023

Løken Felles Sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 641 689	3 491 476	3 680 560	3 866 640
Annen driftsinntekt	2	2 100	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 643 789</b>	<b>3 491 476</b>	<b>3 680 560</b>	<b>3 866 640</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	189 740	189 740	160 000	160 000
Konsulenttjenester	4	32 958	32 906	40 000	41 000
Rep og vedlikehold	5	302 340	211 602	215 000	215 000
Forsikringer		40 881	37 532	40 500	45 150
Energi og fyring		152 204	161 268	230 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		0	726	3 000	0
Driftskostnader	6	276 208	308 625	275 000	275 000
Andre driftskostnader	7	68 721	53 869	57 500	244 860
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 033 022</b>	<b>965 967</b>	<b>1 021 000</b>	<b>1 111 010</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>2 610 767</b>	<b>2 525 509</b>	<b>2 659 560</b>	<b>2 755 630</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		27	33	0	0
Finanskostnad		1 189 630	697 851	1 161 000	1 491 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 189 602</b>	<b>-697 518</b>	<b>-1 161 000</b>	<b>-1 491 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 421 165</b>	<b>1 827 991</b>	<b>1 498 560</b>	<b>1 264 630</b>
Overført udekket tap	9	1 421 165	1 827 991	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 421 165</b>	<b>1 827 991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## VEDTEKTER

### FOR

### LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 129)

**Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.**

#### 1. Innledende bestemmelse

##### 1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

##### 1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

##### 1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

## 1

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

##### 3. Kostnadsdeknning og heftelseform

For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samiebelegp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser). Fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

##### 4. Låneopptak

Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

##### 5. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

##### 6. Drift og vedlikehold

Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

## 3

## 2. Parkeringsplasser

### 2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktligge og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdrageise av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggs plasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

### 2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har et parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beoer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr.

2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

### 2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

### 2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskudd mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsvergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

## 2

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller siltasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller siltasje observeres.

### 7. Vaktmestertjenester

Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellesjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellesjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

### 8. Felles innkjøp

Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefon osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

### 9. Styret

#### 9-1 Sammensetting av styret og valg til styret

Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en periode av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

#### 9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers søge for forvaltningen av sameiets anlegg under i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de framngtøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

#### 9-3 Representasjon

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 4

#### 10 Forretningsfører

Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

#### 11 Årsmøte

##### 11-1 Myndighet

Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

##### 11-2 Møtettert og fullmakt

På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

##### 11-3 Stemmerett

Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

##### 11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

##### 11-6 Innkalling

Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

##### 11-7 Saker til behandling på årsmøtet

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

##### 11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er berøgmt brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet må sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

##### 11-9 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

##### 12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III

Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

##### 13. Ugildhet (inhabilittet) og mindretallsvern

###### 13-1 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

###### 13-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

##### 14. Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

5

6

## Løken Felles

## Ordensregler for parkeringsareal

#### 1. Skiltning

Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skiltning med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølging av parkeringsfor skriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

#### 2. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet. Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.

Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

#### 3. Handicap-plasser

Løken I og II har egne HC-plasser

Kun de som har gyldig HC-kort utstedt av kommunen, kan få innvilget plass.

#### 4. Beboernes ansvar

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

#### 5. Behov for dispensasjon ved flytting o.l.

Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

#### 6. Bilvrak o.l.

Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

#### 7. Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding og, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg

Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.

Dersom eier er utliggenlig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

#### 8. Bruk av parkeringsplass

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.

Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

#### 9. Store plasser

Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

#### 10. Strøm

Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

#### 11. Motorvarmeledninger.

Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

#### 12. El-bil/hybrid-bil

Bruker som ønsker å etablere mulighet for lading av el-bil/hybrid-bil må søke styret i eget borettslag om tillatelse til dette. Tillatelse kan gis forutsatt at det er kapasitet på det eksisterende strømanlegget, at brukeren bekoster tiltaket selv, samt etablerer en egen kurs og eget abonnement. (Pr. 2017 er det ikke kapasitet fra nettleverandør.) Ved behov vil Løken Felles vurdere om det i fremtiden er behov for å etablere et felles anlegg for lading av el-bil.

1

2





# Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 16.12.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tulipanveien 16, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

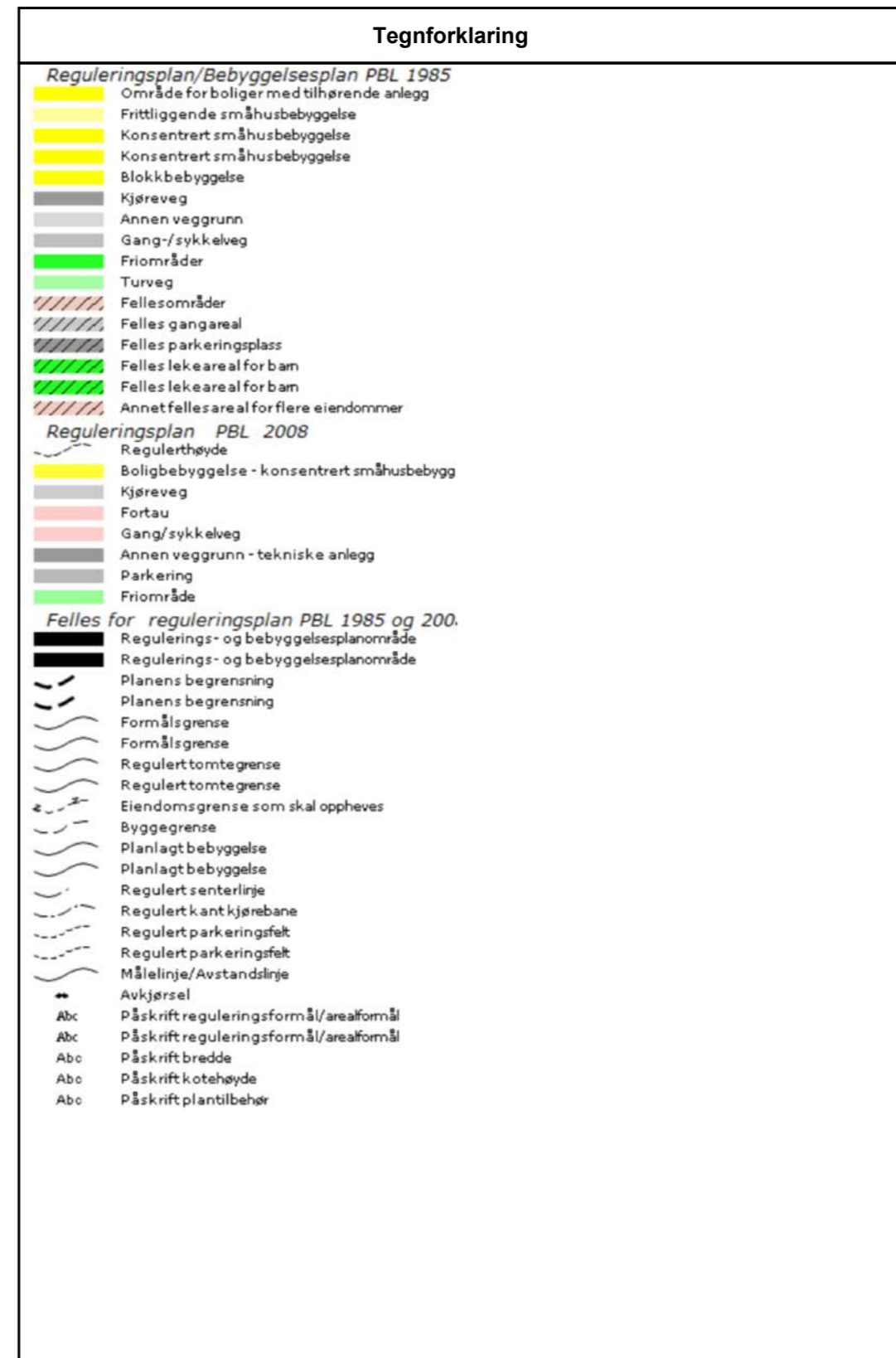
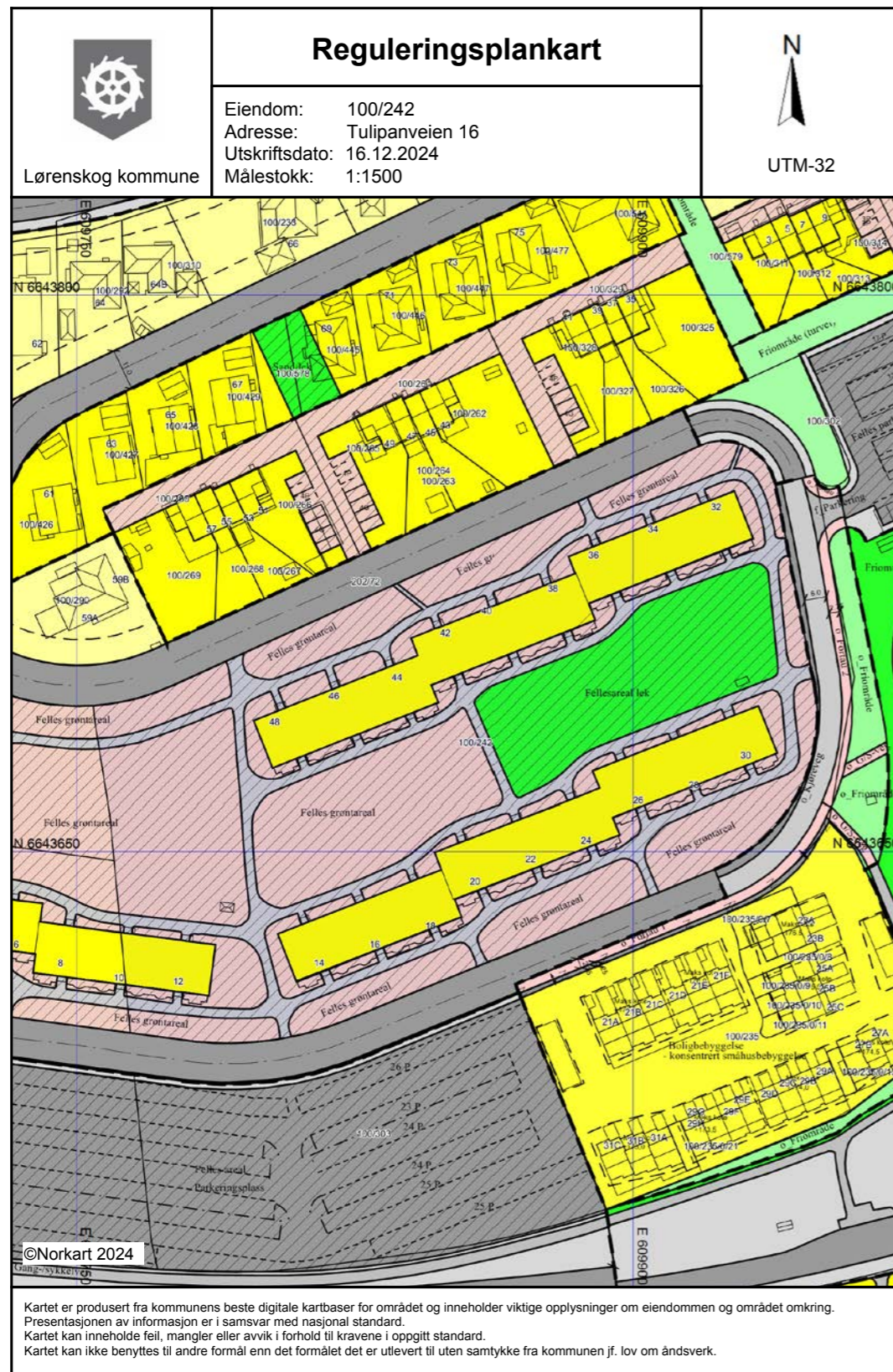
<b>Id</b>	2022003
<b>Navn</b>	Kommuneplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 20 075 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1971003
<b>Navn</b>	Løken - Sørli
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.12.1971
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9270/1971003_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9270/1971003_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 110 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet fellesareal <b>Utdyp.</b> Annet fellesareal
	<b>Delareal</b> 4 296 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b> 3 240 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles gangareal
	<b>Delareal</b> 2 419 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles lekeareal
<b>Id</b>	2016003
<b>Navn</b>	Tulipanveien. Gnr 100 bnr 235 m.fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.10.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5028/029_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5028/029_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Feltnavn</b> o_Annen veggrunn





17. juni 1975

GS/sbj

Lørenskog Boligbyggelag  
Fjellhamarveien 56

1472 FJELLHAMAR

AD: TULIPANVEIEN 14-30, GNR. 100 BNR. 242. BLOKK 17, OPPGANG  
1, 2 OG 3. BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 12. juni 1975 foretatt ferdigkontroll av ovennevnte eiendom.

Alle innvendige arbeid er utført. Utvendig gjenstår en del arbeid. Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

\_\_\_\_\_  
Gullik Strand

Gjenpart: Rørleggerkontrollen, h e r.



LØRENSKOG KOMMUNE  
UTBYGGINGSTJENESTEN  
BYGGESAKSKONTORET

Bjørn Orseth A.S  
Bernt Ankersvei 11  
2010 STRØMMEN

Saksbehandler: Johan Rømcke

Direkte telefon: 67 92 95 32

Vår ref.: 99/04240-3

Arkivkode: 100/242 L0

Deres ref.:

Dato: 26.10.99

**TULIPANVEIEN 2-48. GNR. 100 BNR.242.REHABILITERING AV FASADER  
MED NYE BALKONGER OG INNGANGSPARTIER. FERDIGATTEST.**

Det ble den 19.10.99 foretatt inspeksjon av ovennevnte arbeider.  
Kfr. byggesøknad av 15.6.98.  
En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

*Anselm Thieme*  
Anselm Thieme  
utbyggingssjef

*Johan Rømcke*  
Johan Rømcke  
overingeniør

Kopi til:

Løken II Borettslag, LBBL Postboks 80 1472 FJELLHAMAR





Anne Ebbing Ark Mnal  
Josefinesgate 29  
0351 OSLO

Saksbehandler: Petter Christensen

Direkte telefon:

Deres ref.:

Vår ref.: 10/4478 - 8/11/34609

Klassering: 100/242

Dato: 05.09.2011

## Tulipanveien 16 og 40 gnr 100 bnr 242 - ombygging, ferdigattest - vedtak

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest, og bekrefter vår tilbakemelding gitt i E-post 06.07.2011.

Anmodning om ferdigattest ble mottatt her den 16.6.2011 og merket med snr. 10/4478-6. I henhold til gjennomføringsplan fra ansvarlig søker sist datert den 15.6.2011 er alle arbeider ferdige.

### Vedtak:

Anmodning om ferdigattest med saksnummer 10/4478-6 meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til tekniske tjenester på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Magne Wold  
fagsjef

Petter Christensen  
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Løken Borettslag

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)

Tekniske tjenester

Postboks 284

2001

LILLESTRØM

Sykehusveien 10

1474

NORDBYHAGEN

Rådhuset

1470

LØRENSKOG

Byggesak

Hasselveien 6 Postboks 304, 1471 Lørenskog Telefon 67 93 40 00. Faks: 67 98 98 03, Org nr.: 842 566 142 (mva)

postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

17. juni 1975

GS/sbj

Lørenskog Boligbyggelag  
Fjellhamarveien 56

1472 FJELLHAMAR

AD: TULIPANVEEEN 14-30, GNR. 100 BNR. 242. BLOKK 17, OPPGANG  
1, 2 OG 3. BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 12. juni 1975 foretatt ferdigkontroll av ovennevnte eiendom.

Alle innvendige arbeid er utført. Utvendig gjenstår en del arbeid. Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

Gullik Strand

Gjenpart: Rørleggerkontrollen, h e r.





# 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**





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



## 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



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 eiendomsmeidler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeidlerkjede.





## 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 eiendoms-  
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Tulipanveien 16  
1475 FINSTADJORDET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm  
**Saksbehandler:** Heidi Anett Larsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 988 49 800  
**E-post:** Heidi.anett.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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