



aktiv.

Løvenstadvegen 4C, 2006 LØVENSTAD

**Lys og Fin 4R m/Solrik Vestvendt
balkong. Bad fra 2017.V.vann/
Fyring, bredbånd og tv inkl. Dyr
tillatt. P-Plass. Nært Marka**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 325 788,-
Omkostn.: Kr 10 213,-
Total ink omk.: Kr 3 836 001,-
Felleskostn.: Kr 8 063,-
Selger: Muhammed Karaman
Yasemin Karaman

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 71/88 kvm
Tomtstr.: 42251 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 206
Andelsnr.: 120
Oppdragsnr.: 1012250018

Velkommen til Løvenstadvegen 4C

Velkommen til Løvenstadvegen 4C En gjennomgående, romslig og lys 4-roms med moderniseringbehov. Barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Løvenstad med matbutikker, barnehager/ skoler, off.transport og marka i umiddelbar nærhet. Kort vei til Strømmen Senter med diverse spisesteder og servicetilbud. Her vil dere trives!

Kort om boligen:

- Attraktiv beliggenhet
- Innglasset nordvestvent balkong på 11 m² m/kveldssol
- Separat Kjøkken
- P-Plass medfølger
- Lekkert flislagt bad fra 2017
- Nymalt i delikate farger (2025)
- Downlights i tak
- V.vann/Fyring og bredbånd/Tv inkl i FK
- Husdyr tillatt
- Ingen dok.avg
- Store vindusflater
- Kjellerbod på ca 5,4 kvm
- Kort vei til Strømmen, Lillestrøm og Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller målt til ca 5,4 m² og bodskap målt til ca 0,5 m²

3. etasje

BRA-i: 71 m² Leiligheten består av tre soverom, entre, kjøkken, stue, bad, separat WC og innglasset balkong.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42251 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en stor, flat og pent opparbeidet felleseiendom med frodige gressplener, variert beplantning og lekeplasser. Området har også asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Løvenstadvegen 4C er en koselig leilighet beliggende i et sentralt område på Løvenstad. Leiligheten ligger med nærhet til både matbutikk, marka og

kollektivtransport som enkelt tar deg til både Oslo og Lillestrøm. Det er i tillegg kort vei til både skoler og barnehager. Området passer utmerket for familier med barn, de som er i etableringsfasen, i tillegg til godt voksne. Området oppleves som trygt med godt naboskap, og god kvalitet på skolene. De nærmeste bussholdeplassene heter Løvenstad senter og Torgenholtet og ligger ca. 1 minutters gange (ca. 100m) fra leiligheten. Her går det buss 5 ganger i timen inn til Oslo, og til Lillestrøm. Linje 300 går som en expressbuss i rushtiden via motorveien til Oslo, og du enkelt pendle denne veien.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Ekstra på Løvenstadtorget. Her finner du også gatekjøkken, postkontor og frisør. Noen få minutter unna eiendommen med bil ligger også Løvenstadtunet legesenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Strømmen, Lørenskog og Lillestrøm godt innen rekkevidde, både med bil og offentlig kommunikasjon. Strømmen Storsenter, er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og restauranter. Lillestrøm har i tillegg alle byfasiliteter, samt et rikholdig kulturprogram for folk i alle aldre.

For den aktivitetslystne er det aktivt idrettslag på Løvenstad med idrettshall og kunstgressbane på Sandbekken. I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Østmarka. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Åmotdammen og Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter. Det er lysløype til Marikollen hvor det også er et lite alpinanlegg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, som blant annet går til Ahus og Lillestrøm. Det går også buss til Oslo, Strømmen, Lørenskog etc. flere ganger i timen. De nærmeste bussholdeplassene heter Løvenstad senter og Torgenholtet og ligger ca. 1 minutters gange (ca. 100m) fra leiligheten. Her går det buss 5 ganger i timen inn til Oslo, og til Lillestrøm. Linje 300 går som en expressbuss i rushtiden via motorveien til Oslo, og du kan enkelt pendle denne veien. Fra Lillestrøm går det direktetog til Oslo, som tar ca. 10 minutter. Lillestrøm buss- og togterminal er knutepunktet for all trafikk i Lillestrøm kommune. Du kommer deg enkelt med toget til Gardermoen, som kun tar ca. 12 min. For mer informasjon om kollektivtilbudet se ruter.no

Avstander med bil:

Strømmen: ca. 4 min, Lillestrøm: ca. 5 min, Skedsmokorset: ca. 12 min, Oslo: ca. 18 min, Jessheim: ca. 30 min, Gardermoen: ca. 35 min.

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon om nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig blokk bebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid**BARNEHAGER**

- Løvli barnehage (1-5 år) 4 min
- Løvenstad barnehage (1-5 år) 4 min
- Bårliskogen barnehage (0-5 år) 12 min.

SKOLER

- Løvenstad skole (1-7 kl.) 4 min
- Blystadlia skole (1-7 kl.) 5 min -> Bil
- Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min

VIDERGÅENDE SKOLER

Strømmen videregående skole 6 min -> Bil

FRITID**Sport:**

- Løvenstad skole (Aktivitetshall, ballspill) 4 min
- Løkkeveien ballfelt (Ballspill) 4 min
- Fresh Fitness Strømmen 18 min
- CrossFit Lillestrøm 6 min -> Bil

Dagligvare:

Coop Extra Løvenstad (Post i butikk) 2 min

Coop Extra Kurlandsåsen (Post i butikk) 7 min

Varer/Tjenester:

Strømmen Storsenter 21 min

Boots apotek Strømmen 20 min

Skolekrets

Løvenstadvegen 4C sogner til Løvenstad skole

Offentlig kommunikasjon

Gode kollektiv transport muligheter med kun 3 minutter gange til bussholdeplass. Her stopper blant annet linje 300, som går hyppig til Oslo via Ahus og Lørenskog, og 300E, en ekspressrute som gir rask forbindelse til Helsfyr i rushtiden. Med buss kommer du deg til Oslo S på ca. 30 minutter I tillegg går linje 310 mot Fjerdingby og 360 mellom Blystadlia og Vardeåsen med stopp i Lillestrøm, noe som gir god dekning i

nærområdet. Ca. 15 minutter med buss til Lillestrøm Stasjon.

Fra Lillestrøm stasjon går det hyppige togavganger med Vy og Flytoget til Oslo S, Oslo lufthavn Gardermoen og videre til byer som Eidsvoll, Kongsvinger og Drammen. Stasjonen betjener både lokaltog (L1) og regiontog (R12, R13, R14), samt Flytoget til Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur og etasjeskillere i betong. Ytterveggene er oppført i en kombinasjon av betong, stål- og trekonstruksjon, og er forblendet med teglstein samt pusset og malt på enkelte flater.

Vinduer: Tolags isolerglass, produsert i 2003 og 1988.

Balkongdør: Med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Yttertak: Oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Trapper: Utført i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

År 2017.

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2017 absolutt as kommet fikset bad. De har fikset bad med membran og fliselegging og nyttoilett arbeid. 2017 september. Vi mangler dessverre dokumentasjon på arbeid . Har etterspurt dokumentasjon men firmaet gikk konkurs 2021.

Arbeid utført av Absolutt As.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: 2017 september

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De har gjort el rapport byttet 3 stk kontakter montert stikk i bad vaskemaskinen og tørkemaskin trukket ledning jord til stikk benk i kjøkken montert tak lamp tatt insjolasomåling i kjøkken.

Arbeid utført av: Rett elektro.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Foreligger vedlegg samsvarserklæring kontroll

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse Etter juli økes felleskostnadene.

Tilleggs kommentar:

Badet ble tatt 2017. Mangler dessverre dokumentasjon pga konkurs selskapet 2021. Kontroll el anlegget utført arbeid 2021 foreligger dokumentasjon. Borettslaget kontroll over ventilasjon og avløpsrensing en gang i året. Siste kontroll tat november 2024 dokumantasjon ligger i borettslaget.

Innhold

Intervju med selger:

Strømforbruk?

Strømforbruket har ligget på omtrent 4670 kWh år 2024 for vår husholdning, med to voksne og to barn.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi har egen parkeringsplass, gjesteparkering til og med har skolens gateparkering, og det er også godt med gjesteparkering i området.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i 2017 og har trivdes veldig godt siden da.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som avgjorde for oss var nærmere skole og barnehage. Nærmere bussholdeplasser, storsenteret og nærmere matbutikker.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter fordi kona har nedsatt bevegelseshemmen. Klarer ikke bruke trapper.

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

Vi har elsket kveldssola på balkongen og kommer virkelig til å savne nærheten naturområde.

Hva har dere likt best med området?

Området er veldig barnevennlig,rolig,sosialt, og vi har satt stor pris på skolen ,barnehagen og nærheten til butikk,hyggelige naboer

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Manglende heis

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

Vinter: snødekt utsikt. Veiene og parkering området blir godt brøytet.

Vår: Fantastisk når hagen våkner til liv – vi har ofte vårsol på store balkongen

Sommer: Lyst og luftig – perfekt for grilling og lange kvelder både uteområdet og store balkongen.

Høst: Veldig stemningsfullt med fargene i naturen rundt, og godt inneklima.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Lys, lun , praktisk og koselig

Standard

Entré:

En fin entré med plass til ytterklær og dørcalling på veggen ved inngangsdøren. Nymalt

himling og malte vegger (2025), samt fliser på gulvet.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Det er plass til både sofagruppe og spiseplass. Uttak til kabel-TV og utgang til balkong. Nymalt himling og vegger (2025), og parkett på gulvet.

Balkong:

Solrik og nordvestvendt innglasset balkong på ca. 11 m², med fin utsikt til borettslagets fellesarealer og grøntområder. Ettermiddags- og kveldssol på balkongen. Det er plass til bord og sofagruppe. Rekkverket er 106 cm høyt, og består av platekledning og glass. Dekket er av betong, med en overliggende treplattung.

Kjøkken:

Separat kjøkken med innredning i lavprofil utførelse, både over- og underskap. Benkeplaten er i laminat, med fliser over benken. Det er integrert belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og ettgreps blandeblender. Hvitevarer består av mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter er montert over koketoppen. Nymalt himling og malte vegger (2025), fliser over benkeplate og parkett på gulvet.

Bad:

Fint bad fra 2017, innredet med flislagte vegger og gulv. Badet har servantskap med heldekkende servant, speilskap med belysning, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og downlights i himlingen.

Separat WC:

Flislagt separat WC fra 2017, med toalett, servant med underskap og speil på veggen. Malt himling og downlights i taket.

Soverom I:

Et fint soverom med plass til seng, garderobeskap og tilhørende møblement. Stort vindu som slipper inn mye lys. Nymalt himling og vegger (2025), og parkett på gulvet.

Soverom II:

Et fint soverom med plass til seng, garderobeskap og tilhørende møblement. To store vinduer som gir mye lysinnslipp. Downlights i taket, nymalt himling og vegger (2025), og parkett på gulvet.

Hovedsoverom (Soverom III):

Stort hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. God plass til garderobeskap og oppbevaringsmuligheter. Stort vindu som slipper inn mye lys. Himling og vegger malt i 2025, og parkett på gulvet.

.....
Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:

TG2 er vurdert på bakgrunn av avvik som gulning av silikolfuger og misfargede mørtelfuger på badet.

1.1.2 Bad Overflate gulv:

TG2 – Det er registrert misfarging i fuger og fallforholdene er ikke tilfredsstillende i deler av gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

TG2 – Da det manglende dokumentasjon på membran og utførelse.

2.1 Kjøkken Kjøkken:

TG2 – Flere forhold indikerer svekket funksjonalitet og slitasje, inkludert skadet parkett (tidligere fuktskade), løs innredning, defekt fug og svekket armatur-/ventilatorfunksjon.

3.1 Andre rom:

TG2 – Overflatene har synlige tegn på slitasje og lokale skader som tilsier behov for vedlikehold.

4.1 Vinduer og ytterdører:

TG2 – Vinduenes alder, registrert overflateslitasje, svertesopp og justeringsbehov på balkongdør.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

TG2 – Rørinstallasjoner antatt fra byggeår og det er registrert svekket funksjon på kjøkkenets stoppekran. Rørenes tilstand vurderes i sammenheng med forventet levetid og funksjonalitet

For mer info se eierskifterapport av Mattias Utnem

Innbo og løsøre

INNBO

Innbeforsikring må tegnes av kjøper.

LØSØRE

Medfølger:

- Lamper,
- Skoskap,
- Skyvedørgarderobe,
- Skap
- Garderoberpersiennner

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

HVITEVARER

Medfølger:

- Komfyr
- Oppvaskemaskin,
- Mikrobølgeovn,
- Kjøleskap

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

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

2025- Nymalte vegger og himmling (Entre, kjøkken, 3 stk soverom og stue)

2024- El arbeid (Byttet 3 stikkontakt i stue jord til u jord.- montert Stikk i bad til

Vaskemaskin og tørkemaskin.Trukket ledning jord til stikk benk i kjøkken. Montert tak lamp.Tatt inslasjomåling i kjøkken)

2017- Nytt bad, ny membran,fliser og toalett.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/Internett/ bredbånd er inkludert i felleskostnader.

TV:Lineær-tv

Bredbånd/Internett: Standard internettforbindelse (Telia)

Parkering

Alle leiligheter disponerer 1 stk. uteparkeringsplass merket tilsvarende andelsnummer. Denne er inkludert i felleskostnader.

Det er ikke tilgjengelig leie av garasje i borettslaget. Det finnes et garasjelag, men dette må kontaktes direkte om forespørsel om privat utleie. Garasjelaget er ikke tilknyttet borettslaget

Solforhold

Når er det sol på uteplass/gårdsrom/balkong?

Selger svarer: Ettermiddagen ca fra kl 17:00- 21:00

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP1855910.2.1

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor som ikke relevant.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via sentralfyringsanlegg med radiatorer. Både oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 4 670 kWh i 2024. Merk at dette vil variere med forbruk og antall medlemmer i husstanden.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 900 906

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 603 625

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

Sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Eiendomskatt:

Det er ikke eiendomskatt i Rælingen Kommune.

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

Felleskostnader: 5 205 kr

Motorvarmer: 35 kr

Nytt låneopptak: 287

Avdrag: 1491 kr

Renter: 1045 kr

Felleskostnader inkluderer:

Lineær-tv og standard internettforbindelse (Telia), trappevask, vaktmestertjeneste, varmtvann og fjernvarme, utvendig sommer- og vintervedlikehold samt vedlikehold av bygningsmasser og fellesarealer. En stk HDTV (dekoder med opptak) følger leiligheten ved salg.

Felleskostnadene per måned er kr. 7 776,- per 15.04.2025. Fra 01.06.2025 øker felleskostnadene med 287 kroner på grunn av et nytt lån. Fra og med 01.06.2025 vil felleskostnadene være kr 8 063,- kroner per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 063

Andel Fellesgjeld

Kr 325 788

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Første del av nytt låneopptaket på kr 4 988 411,- tilsvarer kr 14 645 for denne andelen, og beløpet er inkludert i andel fellesgjeld på kr 325 788,-.

Andel fellesformue

Kr 12 540

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løvenstad Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953303787

Andelsnummer

120

Om borettslaget

AL Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953.303.787. Borettslaget består av 363 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger med adresser Ragnhild Jølsens veg 38 – 44, Løvenstadvegen 2 – 12 og Løvenstadtorget 6 – 17. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Borettslaget eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere. Eiendommen har Gnr 106, Bnr 205 og 206 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

OPPSUMMERING INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Styret Arbeid-Av andre større saker kan nevnes:

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

OPPSUMMERING PROTOKOLL->ÅRSMØTE 2024

SAK 5A) Rehabilitering av vann og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag

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

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

Alternativ 1 - Vedtatt

SAK 5B) Låneopptak for vedlikehold

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

Styrets innstilling: Ønskes godkjent

Styrets forslag - Vedtatt

SAK 5C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale

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

Styrets innstilling: Forslaget tas til orientering.

Alternativ 1 - Vedtatt

SAK 5D) Rehabilitering og utleie av hybler

Borettslaget eier 4 hybler/leiligheter, beliggende i RJ 38, 40 og 42 samt Løvenstadveien 4. Generalforsamlingen gir styret fullmakter til rehabilitere hyblene/leilighetene med formål om utleie. Oppgraderingsarbeidet vil bli utført som en del av den løpende driften og vil bli gjennomført når det er praktisk mulig med tanke på borettslagets økonomi. Styret har ansvar for utleie og oppfølging av leieforholdene.

Generalforsamlingen gir styret fullmakter til å benytte utleiemegler for å håndtere og følge opp leieforholdene.

Styrets innstilling: Tatt til orientering

Alternativ 1 - Vedtatt, Tatt til orientering.

SAK 5E) Omgjøring og oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene i borettslaget ser ut til å bli stadig mindre brukt av beboerne. Styret har tatt tak i situasjonen og jobber aktiv med vaskerifasilitetene. Målet er å opprettholde og

forbedre de få vaskeriene som er i bruk, slik at beboerne fortsatt kan nyte godt av tilbudet. Vaskeriene er beholdt i LV 4, 8 og 12 samt i LT 7 og 17. Som en del av denne prosessen ønsker styret å rydde opp i de gamle vaskerilokalene. Dette innebærer å fjerne eller eventuelt selge de gamle maskinene som ikke lenger er i bruk eller er funksjonelle. Ved å frigjøre lokalene kan styret se på alternative bruksmuligheter, for eksempel å gjøre dem om til oppbevaringsrom/ boder. For å kunne gjennomføre dette arbeidet ber styret generalforsamlingen om fullmakter til å rydde opp i vaskeriene og vurdere andre muligheter for lokalene. Eventuelle gamle og defekte maskiner vil bli kastet, mens de som fortsatt er funksjonelle vil bli solgt for å bidra til finansieringen av oppgraderingene.

Styrets innstilling: Ønskes godkjent

Alternativ 1 - Vedtatt, Forslaget ønskes godkjent

Mer info om vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning:

Det er søkt om lån ca. kr. 30.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026. Det forventes en økning på fellesutgifter og andel fellesgjeld grunnet låneopptak. Lånet er ikke utbetalt ennå. Delvis utbetaling lån. Fullt lån blir på kr 31 000 000 Vi mottar 5 000 000 pr kvartal, men unntak av siste kvartal som blir 6 000 000 kr.

ØKT FELLESGJELD/FELLESKOSTNAD PER MNT

Spørsmål 1:

Hva blir estimert økt fellesgjeld for denne andel når hele lånet er utbetalt (førutsatt ca: kr.30 000 000,-)?

Svar fra forretningsfører 05.05.2025:

I og med at hele lånet ikke er utbetalt må vi bruke ca. som betegnelse. Økt fellesgjeld for denne andelen vil være ca. kr 90.000,-

Spørsmål 2:

Hva vil estimert økning i felleskostnad bli per mnt for denne andel?

Svar fra forretningsfører 05.05.2025:

I og med at hele lånet ikke er utbetalt må vi bruke ca. som betegnelse. For denne andelen vil økningen være ca. kr. 500,- pr mnd., med forbehold om 6% rente og løpetid 30 år. Det gjøres oppmerksom på at beregningen kun gjelder rørfornyningen og opptak av nytt lån i forbindelse med dette.

Oppstart for denne blokk?

Svar fra styre pr mail 29.04.2025: Den blokka er i gruppe 2. Der er det ikke laget noen framdriftsplan ennå. Men en gang Q4-2025 eller Q1-2026. Nærmere enn det vet vi ikke.

Se borettslaget hjemmeside for mer info om rørførnyningprosjektet:

<https://www.lovenstadbrl.no/roerfornyningrehabilitering/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld:

Lån 1:

Husbanken

Rente: 3,13%

Annuitetslån

Info pr 31.12.24

Antall terminer pr. år: 2

Totalrestgjeld: 21 976 528 kr

Andel av saldo: 64 519 kr

Løpetid: 31.12.05 - 31.12.2035

Lån 2:

Husbanken

Rente: 3,13%

Annuitetslån

Info pr 31.12.24

Antall terminer pr. år: 2

Totalrestgjeld: 50 054 935 kr

Andel av saldo: 146 953 kr

Løpetid: 31.12.05 - 31.12.05

Lån 3:

BOLIGBANKEN ASA

Rente: 5,85%

Annuitetslån

Info pr 30.04.25

Antall terminer pr. år: 12

Totalrestgjeld: 32 011 407 kr

Andel av saldo: 93 980 kr

Løpetid: 10.11.22 - 31.07.50

Lån 4:

BOLIGBANKEN ASA

Rente: 5,85%

Annuitetslån

Info pr 30.04.25

Antall terminer pr. år: 12

Totalrestgjeld: 1 938 585 kr

Andel av saldo: 5 691 kr

Løpetid: 30.06.23 - 31.10.50

Lån 5:
BOLIGBANKEN ASA
Rente: 5,55%
Annuitetslån
Info pr 30.04.25
Antall terminer pr. år: 12
Totalrestgjeld: 4 988 411 kr
Andel av saldo: 14 645 kr
Løpetid: 13.03.25 - 31.12.50

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes sikringsordning AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Oppsigelsestid av sikringsordningen: Avtalen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

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

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI.

BORI informerer om at andel nr. 120 i 402 Løvenstad Borettslag tilhørende vil bli utlyst på forhåndsvarsling for medlemmer:
29.04.25, med meldefrist 07.05.25, kl. 14.00.

Regnskap/budsjett

RESULTAT:

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 5 777 584,- og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponilble midler pr.31.1.2023, kr. 2 952 025,-.

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 vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 206 i Rælingen kommune. Andelsnr. 120 i Løvenstad Borettslag A/l med orgnr. 953303787

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger datert 14.03.2005, og for trappeheis datert 03.05.2010.

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1964.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. planog bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og forretning i henhold til reguleringsplan Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 14.03.2007.

Planid: 3224_186 - Detaljregulering - Løvenstad bo- og omsorgssenter, Gnr.106, Bnr.667
- Vedtatt av Kommunestyret i Rælingen den 11.02.2015.

Løvenstad skal omformes og fornyes, for å legge til rette for en god tettstedsutvikling. Rælingen kommune har startet arbeidet med en områdereguleringsplan for Løvenstad. For nærmere info henvises Rælingen kommunes hjemmeside, hvor man kan søke opp mer info under punktet: Kommuneplan, samfunnsutvikling, beredskap, næring, handlingsprogram, reguleringsplaner. Gå så videre til punkt: Reguleringsplaner. Og så videre til områderegulering for Løvenstad.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2022-2033 Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

325 788 (Andel av fellesgjeld)

3 825 788 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

650 (Innmelding/tegning av andel i BORI)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

10 213 (Omkostninger totalt)

18 113 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 913 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 836 001 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 843 901 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 846 701 (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 10 213

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum inkl. f.gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse kr.3900,- pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 500,- garantipremie kr. 350,- og gebyr for betalingsutsettelse kr 4000,-.Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr.19.900,-.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

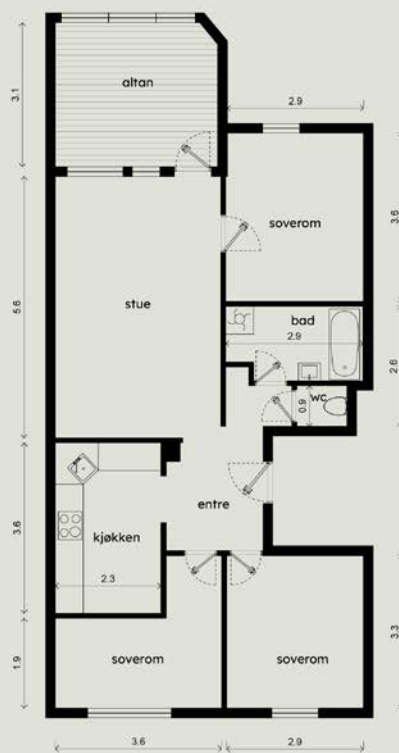
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18
Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

29.04.2025

Løvenstadvegen 4 c

Illustrasjon av Built By AS
Tegningen er ikke målbart
Avvik kan forekomme



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































Løvenstadvegen 4C er en koselig leilighet beliggende i et sentralt område på Løvenstad. Leiligheten ligger med nærhet til både matbutikk, marka og kollektivtransport som enkelt tar deg til både Oslo og Lillestrøm. Det er i tillegg kort vei til både skoler og barnehager. Området passer utmerket for familier med barn, de som er i etableringsfasen, i tillegg til godt voksne. Området oppleves som trygt med godt naboskap, og god kvalitet på skolene. De nærmeste bussholdeplassene heter Løvenstad senter og Torgenholtet og ligger ca. 1 minutters gange (ca. 100m) fra leiligheten. Her går det buss 5 ganger i timen inn til Oslo, og til Lillestrøm. Linje 300 går som en expressbuss i rushtiden via motorveien til Oslo, og du enkelt pendle denne veien.









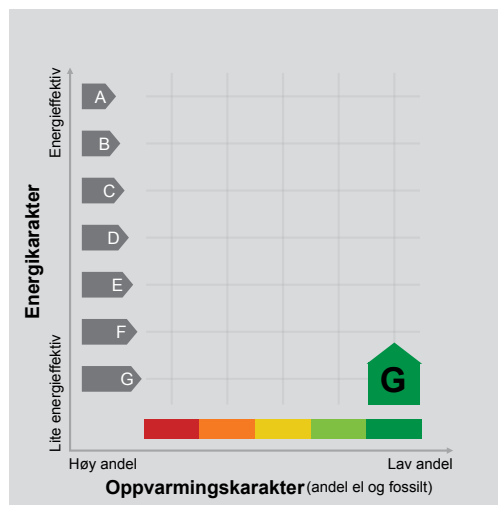
Ta kontakt dersom du har spørsmål: Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmegling
Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no

Vedlegg

ENERGIATTEST



Adresse	Løvenstadvegen 4C
Postnummer	2006
Sted	LØVENSTAD
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150451752
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-106936
Dato	14.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

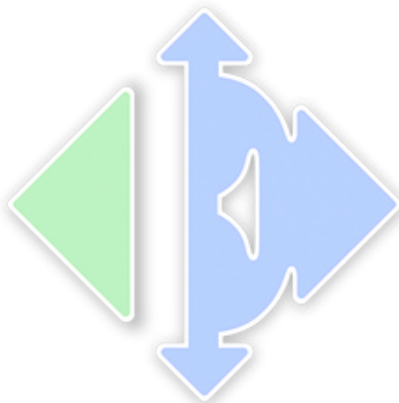
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Løvenstadvegen 4 C,
2006 LØVENSTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 28/04/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Yasemin Karaman og Muhammed Karaman
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	120
Byggeår:	1964
Tomt:	m ²
Kommune:	3224

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	3.4.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt:
Tomten er en stor, flat og pent opparbeidet felleseiendom med frodige gressplener, variert beplantning og lekeplasser. Området har også asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Løvenstad i Rælingen kommune. Området ligger i nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Strømmen Storsenter, som tilbyr over 200 butikker og tilknyttede servicetjenester.

Fra Lillestrøm stasjon er det god kollektivdekning, inkludert hurtigtog og flytog, med en reisetid på omtrent 12 minutter til Oslo S og Oslo Lufthavn.

OM BYGGEMETODEN:**Byggemåte**

Bygningen har grunnmur og etasjeskillere i betong. Ytterveggene er oppført i en kombinasjon av betong, stål- og trekonstruksjon, og er forblendet med teglstein samt pusset og malt på enkelte flater.

Vinduer: Tolags isolerglass, produsert i 2003 og 1988.

Balkongdør: Med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Yttertak: Oppført betongdekke, teknet med takpapp.

Trapper: Utført i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**Bad (TG2)**

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. Rommet er innredet med flislagte vegger og gulv, servantskap med heldekkende servant, speilskap med belysning, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og downlights i himlingen. Det er registrert misfarging i fuger, noe gulning i silikonfuger og slitasje på innredning. Fallforhold mot sluk er ikke tilfredsstillende, og dokumentasjon på membran mangler. Badet gis tilstandsgrad 2.

Kjøkken (TG2)

Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med laminat benkeplate, fliser over benk og ventilator med kullfilter. Hvitevarer: platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin (integrert), kjøleskap (frittstående). Det er registrert slitasje i benkeplate og innredning, løs silikonfuge ved vask, skadet parkett ved kjøleskap (tidligere fuktskade), samt defekt lys i ventilator. Det gis tilstandsgrad 2.

Overflater (TG2)

Gulvene er belagt med parkett, vegger er malt/tapetsert, og himlinger har malte overflater. Det er registrert riper og hakk i gulv, samt sprekker i overganger og plateskjøter i himling. Overflatene fremstår med behov for vedlikehold. Det gis tilstandsgrad 2.

Vinduer og balkongdør (TG2)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2003. Noen av vinduene har overflateslitasje, med avskalling av maling og begynnende svertesopp. Balkongdøren har løst håndtak. Glassene er ikke punktert. Det gis tilstandsgrad 2 på grunn av alder og vedlikeholdsbehov.

Balkong (TG1)

Balkongen er innglasset, ca. 11 m², og har utgang fra stue. Dekket er av betong med overliggende treplating. Rekkverket er 106 cm høyt og består av platekledning og glass. Det er ikke påvist skader, men tilstanden under platingen er ikke kontrollert. Balkongen vurderes til TG1.

VVS (TG2)

Synlige vannrør er i kobber og avløp i plast, trolig fra byggeåret. Stoppekran på kjøkken fungerer ikke som forutsatt. Rørføringer er ellers uten lekkasjer ved visuell kontroll, men alder og skjulte føringer gir grunnlag for TG2.

Ventilasjon (TG1)

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra bad. Tilluft skjer gjennom ventiler i vinduer og yttervegg. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende og gis TG1.

Elektrisk anlegg (ikke TG-satt)

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i felles trappeoppgang. Kursfortegnelse er delvis utfylt. Det foreligger samsvarserklæring for enkelte arbeider utført de siste årene. Anlegget er ikke vurdert av autorisert fagperson og er derfor ikke tildelt tilstandsgrad.

ANNET:**Parkering:**

Parkering skjer i henhold til områdets gjeldende bestemmelser. Det er tilrettelagt for Elbil lading
Alle leiligheter har en parkeringsplass.

Oppvarming:

Boligen varmes opp via sentralfyringsanlegg med radiatorer. Både oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Romhøyder:

Stue: 2,478 meter

Bad: 2,339 meter

Kjøkken: 2,485 meter

Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP1855910.2.1)

Ferdigattest:**VEDTAK**

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

VEDTAK

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

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon

Eiendomsverdi.no

Tidligere salgsannonse

Samsvarserklæring for elektrisk arbeid

Elkontroll

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, WC, entre og deler av kjøkkenet. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet og WC, malt tapet (strie) på øvrige vegger.

Himling: Malte, slette flater. Downlights i himling på badet og WC.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Badet er oppgradert i 2017.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnad pr dags dato er 7.776 kr pr mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	71		11		71	11
Kjeller		6				6
SUM BYGNING	71	6	11		71	17
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3.etasje: Leiligheten består av tre soverom, entre, kjøkken, stue, bad, separat WC og innglasset balkong.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca 5,4 m2 og bodskap målt til ca 0,5 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Muhammed Karaman (eier)

Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

28/04/2025



Matias Utnem

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2017. Rommet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant, samt speilskap med integrert belysning. Det er installert badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er plassert over dusjsonen. Himlingen er slett og malt, med innfelte downlights. Vegger er kledd med fliser.

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på skapinnredning over servant, herunder avskalling av overflater. Veggene har misfargede mørtelfuger og gulning i silikonfuger. Himlingen fremstår uten synlige skader. Mekanisk avtrekk er observert i dusjsonen.

Vegger: TG2 – Grunnet misfarging av fuger, samt gulning i elastiske fuger.

Innredning: TG2 – Avskalling av overflater anses som skade på overflate.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er belagt med fliser.

Merknader: Vurdering:

Det er observert misfarging/gulning i silikonfugen. Dette kan indikere eksponering for fukt og rengjøringsmidler. Slike visuelle tegn er ikke uvanlig, men kan være en indikator på begynnende aldring i materialet. Det ble målt fall fra terskel til sluk med 2 mm høydeforskjell, noe som indikerer at gulvet har stedvis svakt fall mot sluket. Dette kan gi dårlig avrenning og fare for vannoppbygning av vann ved lekkasje.

Tilstandsgrad:

TG2 – Det er registrert misfarging i fuger og fallforholdene er ikke tilfredsstillende i deler av gulvet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk er plassert under servant og er utført i plast. Det er klemring i sluket, men det er ingen synlig membran. Ifølge eier ble det lagt ny membran i 2017, men dette er ikke dokumentert.

Det er ikke boret hull til tilstøtende rom for fuktsøk, da veggen vender mot fellesarealer.

Merknader: Vurdering:

Manglende dokumentasjon på membran og utførelse medfører usikkerhet rundt fuktsikkerheten i konstruksjonen. Selv om det opplyses at membranen er ny, er det ikke mulig å verifisere riktig tilkobling til sluket.

Tilstandsgrad:

TG2 – Da det manglende dokumentasjon på membran og utførelse.

Opplyst utførelsesår for membran er 2017, noe som gir en alder på ca. 7–8 år. Forutsatt korrekt utførelse, er teknisk levetid for smøremembran og tilsvarende tettesjikt normalt 20 år. På grunn av manglende dokumentasjon og verifisering må det likevel påregnes usikkerhet rundt faktisk tilstand og levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap i lavprofil utførelse. Benkeplaten er i laminat, og det er montert fliser over benk. Det er integrert belysning under overskap. Kjøkkenet har oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Hvitevarer består av mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående. Over koketopp er det montert ventilator med kullfilter.

Gulvet i rommet består delvis av fliser og delvis av parkett.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert skade i parketten ved kjøleskapet i form av svelling og sprekker. Fuktmåling ble gjennomført og ga ikke utslag, noe som indikerer at dette er en tidligere skade. Det ble registrert generell slitasje på kjøkkeninnredningen, inkludert benkeplate og løsnet silikonfug rundt vask og langsetter benk. Fronten på oppvaskmaskinen er løs. I tillegg er det registrert manglende fuger mellom fliser over benk og at lys i ventilatoren ikke fungerer. Det vurderes som generell alders- og bruksslitasje, og det må påregnes vedlikehold eller oppgradering.

Tilstandsgrad:

TG2 – Flere forhold indikerer svekket funksjonalitet og slitasje, inkludert skadet parkett (tidligere fuktskade), løs innredning, defekt fug og svekket armatur-/ventilatorfunksjon.

Innredningen fremstår med synlig bruksslitasje og har trolig nådd eller nærmer seg normal teknisk levetid. Det anbefales å vurdere oppgradering av både overflater og tekniske komponenter i nær fremtid.

3. Andre Rom

©msh.no

10/14

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Overflatene i øvrige rom består av parkett på gulv, malte tapetserte vegger, og malte himlinger.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert normal bruksslitasje i gulv, inkludert riper og hakk. Veggene har merker og mindre skader etter tidligere montert utstyr. Himlingene har stedvis sprekker i overgangen mellom list og tak, noe som er vanlig ved bevegelse i konstruksjon og uttørking over tid.

Tilstandsgrad:

TG2 – Overflatene har synlige tegn på slitasje og lokale skader som tilsier behov for vedlikehold.

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med isolerglass i trekarm, hovedsakelig produsert i 1988, med unntak av soveromsvinduer som er fra 2003. Vinduer i stue er utstyrt med ventiler for lufting. Balkongdør har også isolerglass fra 1988 og trekonstruksjon.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert slitasje på flere av vinduene. På soveromsvinduer fra 2003 er det avskalling av maling og begynnende forekomst av svertesopp i karm mot glasset. Balkongdøren har løst håndtak som må justeres. Ellers fremstår glassflater uten punktering, og funksjonen for åpning og lukking vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad:

TG2 – Vinduenes alder, registrert overflateslitasje, svertesopp og justeringsbehov på balkongdør.

Vinduer og balkongdør fra 1988 har passert normal forventet brukstid, som ligger på 30–40 år for isolerglassvinduer med trekarm. Soveromsvinduer fra 2003 har fortsatt gjenværende levetid, men tilstanden indikerer behov for vedlikehold. Svertesopp bør behandles og overflater males på nytt for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:

Innglasset balkong nordvest vendt, med utgang fra stue. Balkongen har et areal på ca. 11 m² og er oppført i betong, med en ettermontert utkraget stålkonstruksjon. Rekkverket har en høyde på 106 cm og er utført med platekledning og glassfelt mot fasade. Gulvflater er dekket med trykkimpregnerte bord lagt som treplating.

Merknader: Vurdering:

På grunn av montert treplating er det ikke mulig å visuelt inspisere det underliggende betongdekket, inkludert tettesjikt, overflatebehandling og eventuell løsning for avrenning. Det er ikke registrert synlige skader på rekkverk eller gulvoverflate. Rekkverkets høyde er i samsvar med gjeldende krav for eksisterende bygg.

6. VVS

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Synlige vannrør er utført i kobber og antatt fra byggeår. Rørføringene er tilgjengelige under vask på både kjøkken og bad. Avløpsrør er av plast, og det er synlig avløp under servanter på bad, kjøkken og toalett. Stoppekransen for bad og toalett er plassert på WC-rommet, mens kjøkken har egen stoppekransen.

Merknader: Vurdering:

Stoppekransen til bad og toalett ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. På kjøkken ble det registrert at eier ikke klarte å stenge vannet via stoppekransen. Dette indikerer redusert funksjonalitet og potensiell slitasje på komponenten. Det er ikke registrert lekkasjer eller fukt ved synlige rør, men røranleggets alder tilsier at deler kan være nær slutten av sin anbefalte brukstid.

Tilstandsgrad:

TG2 – Rørinstallasjoner er fra byggeår og det er registrert svekket funksjon på kjøkkenets stoppekransen. Rørenes tilstand vurderes i sammenheng med forventet levetid og funksjonalitet.

Kobberrør og plastavløp kan ha en teknisk levetid på henholdsvis 25–75 år (kobberrør) og 30–50 år (avløpsrør i plast), avhengig av bruk, vannkvalitet og miljøpåvirkning. Funksjonsfeil på stoppekransen er et tidlig tegn på slitasje, og utskifting eller rehabilitering bør vurderes.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft gjennom ventiler i yttervegger og i vindu mot balkong. Dette gir grunnleggende luftutskifting gjennom naturlig sirkulasjon og mekanisk forsert avtrekk i våtrom.

Merknader: Vurdering:

Løsningen med naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på bad er vanlig i eldre boliger og gir generelt tilfredsstillende grunnventilasjon. Det forutsetter imidlertid at ventiler holdes åpne og fri for blokkering for å sikre nødvendig luftutveksling. Det ble ikke registrert indikasjoner på manglende ventilasjon, men det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av ventiler og avtrekk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

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

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

I følge eier/oppleggsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse:

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og inneholder automatsikringer. Det er også installert overspenningsvern. Kursfortegnelse er på plass og delvis utfylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på når sikringsskapet ble oppgradert. Det er imidlertid fremlagt samsvarserklæring for enkelte elektriske arbeider utført av eier de siste årene, herunder:

- Utskifting av tre stikkontakter i stue
- Montering av stikkontakt på bad til vaskemaskin
- Ny ledning og stikkontakt på kjøkken
- Montering av taklampe

Merknader: Vurdering:

Sikringsskapet fremstår som ryddig og med moderne komponenter, noe som indikerer at det er oppgradert etter nyere standard. Kursfortegnelsen er håndskrevet og ikke fullstendig, men gir oversikt over hovedsikring og fordelte kurser. Det er installert overspenningsvern og at det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeidet.

Tilstandsgrad:

Det elektriske anlegget gis ikke tilstandsgrad. Dette krever vurdering av en autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor som ikke relevant.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 er vurdert på bakgrunn av avvik som gulning av silikonfuger og misfargede mørtelfuger på badet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Det er registrert misfarging i fuger og fallforholdene er ikke tilfredsstillende i deler av gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Da det manglende dokumentasjon på membran og utførelse.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 – Flere forhold indikerer svekket funksjonalitet og slitasje, inkludert skadet parkett (tidligere fuktskade), løs innredning, defekt fug og svekket armatur-/ventilatorfunksjon.

3.1 Andre rom

TG2 – Overflatene har synlige tegn på slitasje og lokale skader som tilsier behov for vedlikehold.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Vinduenes alder, registrert overflateslitasje, svertesopp og justeringsbehov på balkongdør.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Rørinstallasjoner antatt fra byggeår og det er registrert svekket funksjon på kjøkkenets stoppekran. Rørenes tilstand vurderes i sammenheng med forventet levetid og funksjonalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elvia Rapport

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Muhammed Karaman	
Kontaktperson:	Sherzad A Omer	Kontaktperson:		
Adresse:	Ryensvingen 11	Adresse:	Løvenstadvegen 4C	
Postnr/Sted:	0680 Oslo	Postnr/Sted:	2006 Løvenstad	
Telefon:	400 09 013	Telefon:		
E-post:	post@rettel.no	E-post:	muhammedkaraman@hotmail.no	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	30023	Kundenummer:	41564	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Muhammed Karaman			
Adresse:	Løvenstadvegen 4C			
Postnr/Sted:	2006 Løvenstad			
Anlegg - kontaktperson				
☒ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:		
Navn:		Epost:		
Anleggsbeskrivelse				
Installasjon: Utvidelse		Type installasjon: Boligblokker		
NEK 400: 2018		Annet (Beskriv norm):		
Rapportens omfang				
☐ Hele anlegget ☒ Anleggsdel:				
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☒	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☒	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:			
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☐	☒	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Sherzad A Omer	Navn:	
Dato:	2024-03-08	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Sherzad A Omer. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

EL Rapport Elvia

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Muhammed Karaman	
Kontaktperson:	Sherzad A Omer	Kontaktperson:		
Adresse:	Ryensvingen 11	Adresse:	Løvenstadvegen 4C	
Postnr/Sted:	0680 Oslo	Postnr/Sted:	2006 Løvenstad	
Telefon:	400 09 013	Telefon:		
E-post:	post@rettel.no	E-post:	muhammedkaraman@hotmail.no	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	30023	Kundenummer:	41564	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Muhammed Karaman			
Adresse:	Løvenstadvegen 4C			
Postnr/Sted:	2006 Løvenstad			
Rapportens omfang				
☐ Hele anlegget		☒ Anleggsdel:		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☐	☐	☒	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☐	☒	☐	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☐	☐	☒	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang				
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:			
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,18 hom
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	299
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	☐	☐	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☒	☐	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	☐	☐	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

EL Rapport
Saks Nr -5371415
Pinkode- 4229
- Byttet 3 stikkontakt i stue jord til u jord.
- montert Stikk i bad til Vaskemaskin og tørkemaskin.
- trukket ledning jord til stikk benk i kjøkken.
- montert tak lamp.
- tatt inslasjomåling i kjøkken.
- alt materialer levert av kunde.

Kontrollert av

Navn:	Sherzad A Omer
Dato:	2024-03-22
Signatur:	Elektronisk signert av Sherzad A Omer. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

ELvia Rapport

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Muhammed Karaman
Kontaktperson:	Sherzad A Omer	Kontaktperson:	
Adresse:	Ryensvingen 11	Adresse:	Løvenstadvegen 4C
Postnr/Sted:	0680 Oslo	Postnr/Sted:	2006 Løvenstad
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	muhammedkaraman@hotmail.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	30023	Kundenummer:	41564
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Muhammed Karaman		
Adresse:	Løvenstadvegen 4C		
Postnr/Sted:	2006 Løvenstad		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	EL Rapport Saks Nr -5371415 Pinkode- 4229 - Byttet 3 stikkontakt i stue jord til u jord. - montert Stikk i bad til Vaskemaskin og tørkemaskin. - trukket ledning jord til stikk benk i kjøkken. - montert tak lamp. - tatt inslasjomåling i kjøkken. - alt materialer levert av kunde.
Kommentar:	
NEK400:	1998
Annet (Beskriv norm):	Feb 91
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Faik Anjeri Motlak
Dato:	2024-03-22
Signatur:	Elektronisk signert av Faik Anjeri Motlak. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Yasemin Karaman	Muhammed Karaman
Gateadresse	
Løvenstadvegen 4C	
Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012250018

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hei 2017 absolutt as kommet fikset bad.De har fikset bad med membran og fliselegging og nyttoilett arbeid. 2017 september. Vi mangler dessverre dokumentasjon på arbeid . Har etterspurt dokumentasjon men firmaet gikk konkurs 2021
Arbeid utført av	Absolutt as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2017 september
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De har gjort el rapport byttet 3 stk kontakter montert stikk i bad vaskemaskinen og tørkemaskin trukket ledning jord til stikk benk i kjøkken mIntert tak lamp tatt insjolasomåling i kjøkken
Arbeid utført av	Rett elektro

Filer

[Document \(3\).pdf](#)

[Document \(1\).pdf](#)

[Document \(2\).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger vedlegg samsvarserklæring kontroll
-------------	---

Filer

[Document \(3\).pdf](#)

[Document \(1\).pdf](#)

[Document \(2\).pdf](#)

- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Badet ble tatt 2017. Mangler dessverre dokumentasjon pga konkurs selskapet 2021. Kontroll el anlegget utført arbeid 2021 foreligger dokumentasjon. Borettslaget kontroll over ventilasjon og avløpsrensing en gang i året. Siste kontroll tat november 2024 dokumantasjon ligges i borettslaget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yasemin Karaman	565d4ea6f55f60f162eb0b1d b3f12b0e0a96750c	23.04.2025 11:26:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muhammed Karaman	cc41e1bc6fb2f921d8582bb7f 9ee9523428d0976	23.04.2025 11:21:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250018

- 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>

Reguleringsplankart

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter
Gnr.106, Bnr.667

Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 20.01.2015.
Reguleringsbestemmelser er datert 20.01.2015.
Plan nr. : 186

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen
11.02.2015



Dato: 20.01.15 Ordfører (sign.)

§1 Generelt

Denne detaljregulering erstatter detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter, vedtatt 20.03.13.

1.1 Teknisk plan

Planen forutsetter utarbeidelse av teknisk plan for nyanlagte delområder, som viser ledninger, vann, avløp, kummer, tele, strøm etc. Ledninger legges i veitraséer og/ eller føres i fjell ved kjerneboring.

1.2 Utomhusplan

Planen forutsetter ytterligere detaljert utomhusplan for nyanlagte delområder som tar stilling til nærmere utforming av anlegget i forhold til terrenget og naturen på stedet. Utomhusplanen skal vise adkomster, utforming av parkeringsplasser, forstøtningsmurer og gjerder, stier gjennom området, eksisterende og nye koter samt renovasjon. Uteplasser skal vises med møblering og belysning.

1.3 Rekkefølgebestemmelse

Utomhusplan skal legges ved byggesøknad for hvert byggeområde. Utomhusarealenes gangveier og harde overflater innenfor området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, beplantning skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis. Før brukstillatelse gis, må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivarettatt iht. TEK 10 §11-17 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.

1.4 Utforming

Det skal legges vekt på terrengtilpasning og bevaring av naturelementer i hvert byggeområde. Eksisterende enkeltstående trær og tregrupper som vises på utomhusplan skal bevares og sikres av utbygger. Naturområder som skal bevares under byggeperioden, sikres ved oppsetting av godkjent

byggegjerde/ sikring. Dette gjelder for all anleggsvirksomhet. I søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg i ny bebyggelse.

§2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1) – institusjoner

2.1 Område A1

Eksisterende bebyggelse, parkeringsanlegg og utomhusanlegg inngår med etablert grad av utnyttelse, byggeform og høyder. BYA= 44,3 %, maks gesimshøyde +212,0 m. Mindre takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates i tillegg. Parkering skal dekkles i område A4.

2.2 Område A2

Området benyttes til adkomstareal for A1 og fyrsentralen, og offentlig parkering, og skal ha opparbeidelse med grøntanlegg.

2.3 Område A3, A5 og A6

Området skal benyttes til fremtidig bruk i tilknytning til offentlige institusjoner. Tillatt BYA maks 60%. Høye støttemurer / vegger skal utformes slik at høydevirkning reduseres.

2.4 Område A4

Området skal bygges ut med sykehjem, maks BYA = 44,3 %, maks gesimshøyde kote + 216,5 m, med unntak av vestre fløy som tillates med maks gesimshøyde kote + 213,0. Det tillates rampe i terreng, mindre konstruksjoner, støttemurer, rekkverk og terrenginngrep som gangbro, naturamfi og sitteplasser utenfor byggegrense. Mindre oppbygg for tekniske installasjoner kan tillates i tillegg. Heishus og tekniske rom på tak tillates å stikke opp med maks 2,5m over maks kotehøyde, men skal trekkes minst to meter tilbake fra gesims mot vest, sør og øst. Utomhusanlegg med parkering skal være i henhold til vedtatte utomhusplan, som skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Høye støttemurer / vegger skal utformes slik at høydevirkning reduseres.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Kjørevei med sideareal og gang- og sykkelvei skal være offentlig, jf. Pbl. § 12-7 nr. 14. Dette skal være ferdigstilt sammen med adkomst og vannforsyning for brannvesenet, jf. Pbl. 12-7 nr 4. , før bygg i område A3 kan tas i bruk.

§4 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Fareområde – høyspentanlegg

Sikkerhetssone for høyspentanlegg er angitt med skråskravur. I dette området er det forbudt å sette opp bygninger av enhver art, i samråd med ledningseieren kan likevel enkle uthus, garasjer og lignende tillates.

§5 Anleggsperiode

5.1 Det skal tas hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Det skal også tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/ tilrettelegging for brannvesen i denne perioden. Tiltakshaver skal samarbeide med berørt skole og barnehage om HMS-tiltak, mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Nabolagsprofil

Løvenstadvegen 4C - Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Torgenholtet	3 min
Linje 300, 300E, 310, 360	0.2 km
Lillestrøm stasjon	7 min
Totalt 10 ulike linjer	3.6 km
Oslo S	21 min
Totalt 24 ulike linjer	18.9 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.)	4 min
276 elever, 14 klasser	0.3 km
Blystadlia skole (1-7 kl.)	5 min
174 elever, 10 klasser	2.4 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
340 elever, 17 klasser	0.9 km
Strømmen videregående skole	6 min
515 elever, 45 klasser	2.6 km
Lørenskog videregående skole	7 min
850 elever, 39 klasser	3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	5 min
Sandbekken utfartsparkering	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

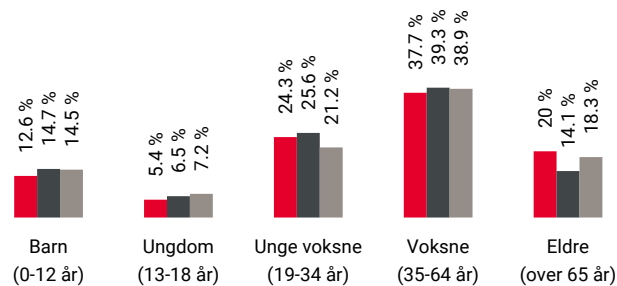
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvli barnehage (1-5 år)	4 min
72 barn	0.3 km
Løvenstad barnehage (1-5 år)	4 min
68 barn	0.4 km
Bårlikogen barnehage (0-5 år)	12 min
84 barn	1 km

Dagligvare

Coop Extra Løvenstad	2 min
Post i butikk	0.2 km
Coop Extra Kurlandsåsen	7 min
Post i butikk	0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



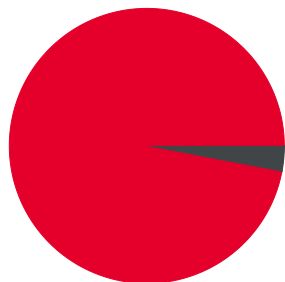
Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

Sport

⚽ Løvenstad skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Løkkeveien ballfelt	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Strømmen	18 min	🚶
🏊 CrossFit Lillestrøm	6 min	🚶

Boligmasse

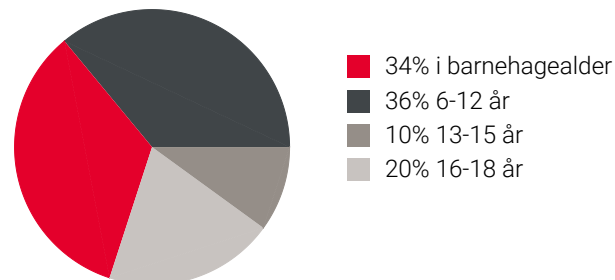


■ 97% blokk
■ 3% annet

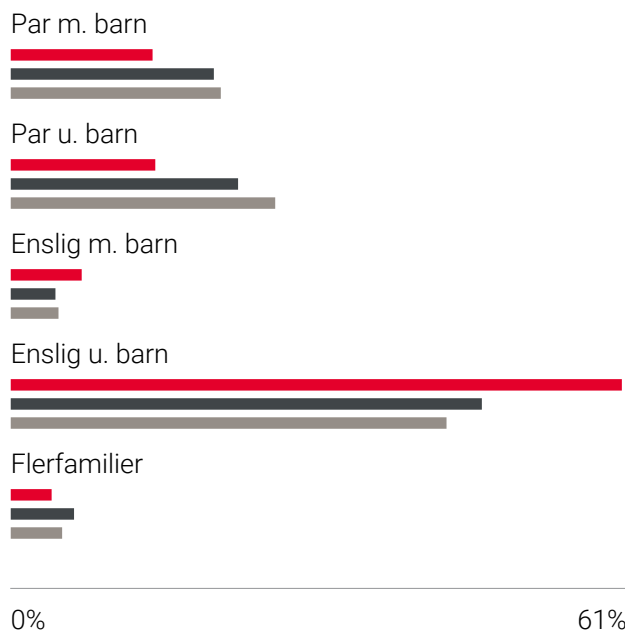
Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter	21 min	🚶
📦 Boots apotek Strømmen	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



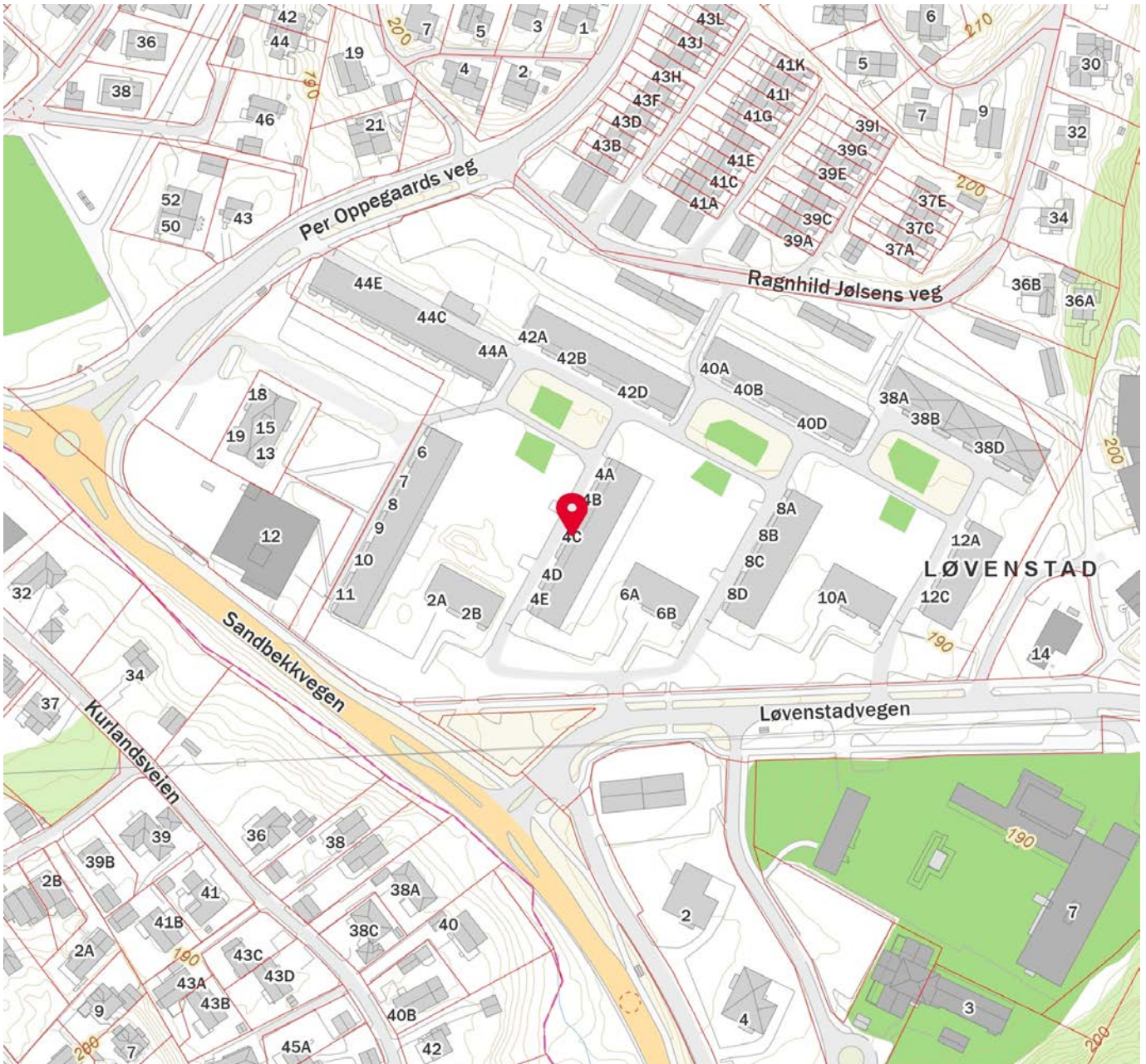
Familiesammensetning



■ Løvenstadtorget
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løvenstadvegen 4C
2006 LØVENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland

Telefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre