

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 245 640,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 655 436,-
Felleskostn.: Kr 5 785,-
Selger: Victor Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 35/42 kvm
Tomtstr.: 1113.1 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 205
Andelsnr.: 299
Oppdragsnr.: 1204260011

Velholdt og arealeffektiv 1-roms - Innglasset balkong - P-plass - rett ved buss og butikk.

Velkommen til Løvenstadtorget 17 – en velholdt og pen 1-roms andelsleilighet i fjerde etasje. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til busstopp og matbutikk, samt kort vei til treningssentre, kjøpesentre og turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne og velstelte fellesarealer, egen biloppstillingsplass og en solrik, innglasset balkong på ca. 6 kvm.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og arealeffektiv planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig og innbydende allrom med unik, naturlig lyssetting, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et bad/wc/vaskerom, en pen entré og en smart sovealkove bak en plassbesparende skyvedør. Det er oppbevaringsplass i en skapseksjon i stuen, og lagringsplass finnes i en disponibel bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Energiattest	63
Nabolagsprofil	88
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 kvm

BRA - b: 7 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken

BRA-b: 7 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bra-b er inklusiv vegger mellom boenhet og innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1113.1 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune. Her er hverdagen enkel med meget kort gangavstand til bussholdeplass og dagligvarebutikk. I tillegg er det kort vei til fotballbane, skøytebane og svømmehall, samt nærhet til vakre turområder i Rælingsåsen.

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

Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til. Marikollen er også et gunstig utgangspunkt for turer innover marka, og Rælingen

kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester.

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

Fra leiligheten kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Fra Sandbekkstua, ca. 1,3 km fra eiendommen, er det grusvei til Åmotdammen med badeplass, badebrygge og helårs bål plass.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Løvenstad barnehage - 6 min gange

Løvli barnehage - 6 min gange

Bårliskogen barnehage - 10 min gange

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) - 5 min gange

Rud skole (1-7 kl.) - 23 min gange

Blystadlia skole (1-7 kl.) - 6 min kjøring

Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min gange

Strømmen videregående skole (Videregående skole) - 5 min kjøring

Lørenskog videregående skole (Videregående skole) - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har vinduer av treverk med 2-lags glass.

Dører: Inngangsdøren er av treverk med slett overflate og balkongdøren er av malt treverk med to-lags glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stuen til en nord/østvendt, innglasset balkong. Balkongen har spaltegulv av treverk og vinduer med aluminiumskarmer. To av vinduene har åpne/ lukkefunksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 249 cm.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpne og lukkemekanismen fungerer ikke på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak: Åpnings- og lukkemekanismen på vinduet bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre redusert lufting eller rømningsmulighet. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for inntengt fukt, dårlig innneklima og redusert sikkerhet ved eventuell evakuering.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater

Det er registrert skader i laminatgulvet (svelling i skjøtene).

Konsekvens/tiltak: Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre

skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader, dårlig innemiljø og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det opplyses om at platetoppen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få utført ytterligere undersøkelser av platetoppen for å avklare årsaken til feilen og vurdere behov for reparasjon eller utskifting.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjonalitet på kjøkkenet.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg. Det bør etableres stakeluke i leiligheten når avløpsrørene fornyes/oppgraderes i løpet av 2026, for å sikre tilfredsstillende tilgang for vedlikehold og rensing av avløpsanlegget.

Manglende stakemulighet øker risikoen for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle problemer, noe som kan føre til vannskader eller driftsavbrudd.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes service eller utskifting av radiator og tilhørende røropplegg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon eller plutselig svikt i oppvarmingssystemet.

TG3

Dører

Det er skader på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak: Inngangsdøren må byttes for å tilfredsstille kravene som branndør.

Skader på inngangsdøren kan redusere både sikkerhet og isolasjonsevne, og øker risikoen for brannspredning samt varmetap.

Selger opplyser om at det er planlagt å bytte døren før salg.

4. Etasje - Bad - Generell

Bad med enkel standard. Det er flislagt gulv med varme, vegger og himlingen har malte flater.

Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps

kran.

Et vegghengt speilskap og belysning samt et overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet.

Toalettet er gulvmontert. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast og støpejern. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke tilfredsstillende membran.

Sluket er fra byggeår og har rustdannelse.

Ventilasjonen i rommet er ikke tilfredsstillende.

Dusjkabinettet har skader.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende membran, utskifting av sluk og utbedring av ventilasjon, samt utskifting av dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukssikkerhet.

Vannledninger

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Det anbefales at det etableres tilgang til og funksjon på stoppekran for å kunne stenge vannet ved behov, og at vannrørene vurderes for utskiftning i forbindelse med planlagte oppgraderingsarbeider i 2026.

Manglende tilgang til stoppekran medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, og eldre vannrør har økt sannsynlighet for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnad er kun beregnet for etablering av stoppekran i boenheten.

TGIU

4. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rommet er omsluttet av vegger i mur.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår

(i våtsone på vegg). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i våtsonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Brann døren er skadet.

Konsekvens/tiltak:

Brann døren bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt branncelleinndeling.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

Opplysninger fra selger egenerklæringsskjema.:

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja Beskrivelse: Vet det finnes dokumentasjon etter takstman fra forrige salg i slutten av 2025 men har ikke de tilgjengelige selv. Også ny takstraport har blitt gjort nå for nytt salg. 31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja Beskrivelse: Har lite kjennskap men vet at induksjonstoppen har noe ukejnt problemer (tror den er feilkoblet men kan ikke si noe spesifikt). Ovnsdøren mangler handtak. Er litt skader på en dør i dusjkabinettet.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt 1-roms i fjerde etasje
- Heisadkomst til etasjeplanet
- Følger med egen p-plass
- Herlig, innglasset balkong
- Vinduene kan skyves til side.
- Flott, vid utsikt på balkongen
- Fellesområde med grøntarealer
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Åpen, luftig stue-/kjøkkenløsning
- Velholdt kjøkken med pen innredning
- Kjøkkenet har integrerte hvitevarer
- Meget pen stue med nydelig utsikt
- Arealeffektivt bad/wc/vaskerom
- Sovealkove med adkomst fra entré

4. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, alkove og stue/kjøkken.

Annet: Disponibel lagringsbod.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i fjerde etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis og

trapper. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalt vegger og grått flislaminat på gulvet. Det er fin plass til skohylle og knaggrekke, og det er montert dørcalling med åpner ved inngangsdøren.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takoppforede skap og solid heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med lyse fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt kullfilterventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et allrom med lys og luftig atmosfære. Dette understrekes med dagslyset som strømmer inn via store vinduer på hele endeveggen. Rommet har hvitmalt vegger, tapetserte kontrastvegger og gyllent, trestavs laminatgulv. Fra allrommet er det utgang til en innglasset balkong på ca. 6 kvm – en fin romforlengelse i nesten all slags vær.

Bad/wc/vaskerom

Badet er eldre, og fremstår med behov for modernisering for å oppnå dagens krav til standard. Rommet har lyseblå vegger, og det er lagt matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvit front og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et speilskap med belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har en pen sovealkove med adkomst via en plassbesparende skyvedør i entreen. Alkoven har hvitmalt vegger, en tapetsert kontrastvegg og gyllent laminatgulv. Det er fin plass til enkelt seng og nattbord, og leiligheten har god oppbevaringsplass i en stor skapseksjon i stuesonen. Lagringsplass finnes i en disponibel bod i bygget.

Innbo og løsøre

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Selger har ikke bebodd eiendommen, og det tas forbehold om hvitevarenes funksjon.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass på felles, asfaltert parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er tilrettelagt for Elbil lading, eier må via styre sørge for el-billader for plassen.

Kostnad tilfaller kjøper.

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

- Hver andel disponerer én oppstillingsplass for bil. Det følger av husordensreglene hvilke regler som gjelder for andelseiers plikter til å vedlikeholde denne.
- Andelseier kan leie ut plassen sin til andre andeler internt i borettslaget. Beløpet skal ikke overstige 300,- pr. måned. Det er ikke tillatt å leie ut til andre utenfor borettslaget.

Vedtektene beskriver parkeringsplassene ytterligere. Herunder informasjon om ladere og utleie.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring

If Skadeforsikring, polisenummer SP1855910.2.1

SP1855910.2.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet sentralt fjernvarmeanlegg, og med elektrisk gulvvarme på badet. Det er naturlig ventilasjon, og kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator. Sikringsskapet har skrusikringer, og varmtvann leveres fra felles bereder i bygget.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

2 409 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 418 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 421 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 550 582 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 202 329 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 3.639,-

Stipulerte avdrag: 1.199,-

Stipulerte renter: 946,-

Total: 5.784,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 785

Andel Fellesgjeld

Kr 245 640

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løvenstad Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953303787

Andelsnummer

299

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. Fornyng /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 fellestilltak. 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/ boden. 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

Se borettslaget hjemmeside for mer info om rørførnyingsprosjektet:

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

AL Løvenstad Borettslag er et borettslag i Rælingen kommune med organisasjonsnummer 953303787. Borettslaget består av 364 boligseksjoner. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Forretningsfører for selskapet er BORI BBL, og selskapets

hjemmeside er www.lovenstadbrl.no.

Borettslaget har fellesvaskeri mot betaling. Det er tilrettelagt for elbillading og alle leiligheter har en parkeringsplass. Selskapet eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere, samt 2 hybler for langtidsleie.

Vedtatte saker:

- Det ble valgt 5 beboere til faggruppen for Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende parkeringsplasser.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende avtale med Securitas om bomiljøvektene.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende delvis ombygging og tilpassing av leiligheten.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende egenandel ved forsikringsskade.
- Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Pågående saker:

- I forbindelse med kommunens arbeid med en områdereguleringsplan for Løvenstad, er det et ønske fra kommunen at borettslaget setter sammen en faggruppe som kan ivareta borettslagets interesser i planarbeidet. Arbeidet vil pågå utover i 2025 og et forslag vil forhåpentligvis kunne legges frem til politisk behandling tidlig i 2026.
- Anskaffelse av prosjektleder og leverandør til rørfornyning i borettslaget.
- Det er søkt om lån ca. kr. 31 000 000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026.
- Vært engasjert i områdeutbyggingen med Rælingen kommune og interessenter.
- Utført ekstraordinært vedlikehold – totalrehabilitering av utleiehybel, RJV 38D.
- Tilstandsvurdering av bygningsmasse/teknisk med tanke på langtidsplan for vedlikehold.
- Oppussing/utvikling av utleiehybler.
- Planlagt utarbeidelse og oppstart av Løvenstad borettslag samdyrkelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

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

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300
Saldo per 31-12-2025: kr 19804662
Andel av saldo: kr 58143
(siste termin 31-12-2050)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Forkjøpsrett

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

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI.

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

Regnskap/budsjett

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,-.

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

interessenter få oversendt.

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

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

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Oppgradering av motorvarmeranlegg er estimert til 3,1 millioner, i tillegg til kostnader for graving.

Det er søkt om lån på ca. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning, noe som forventes å medføre en økning i fellesutgiftene.

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller utekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt

med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene. Hold av innekatt berøres ikke av forannevnte.

Det er tillatt å holde 1 - en hund eller utekatt pr. husstand på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Styret kan inndra tillatelsen, dersom kontraktens betingelser ikke følges.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

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

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som inngangsdør til leiligheten, vinduer, rør etter leilighetens første stoppekraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inklusiv inngangsdør til leilighet med karmen. Dersom det oppstår skade på inngangsdøren til leiligheten, slik at døren må byttes ut eller repareres, skal andelseieren melde fra til styret som melder saken inn til borettslagets forsikringsselskap. Dersom skaden dekkes, skal forsikringsselskapet foreta oppgjør med fradrag for egenandel. Om skaden skyldes uforutsette hendelser, som brann, innbrudd eller inngripen fra nødetater m.v., skal egenandelen dekkes av borettslaget.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade

påført ved innbrudd og uvær.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 205 i Rælingen kommune. Andelsnr. 299 i Løvenstad Borettslag A/l med orgnr. 953303787

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/106/205:

26.05.2021 - Dokumentnr: 611918 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

08.03.1966 - Dokumentnr: 100892 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1627992 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 138700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:205

22.03.1966 - Dokumentnr: 101108 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

22.03.1966 - Dokumentnr: 101110 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:201

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligblokk i Per Oppegaardsveg 42", datert 28.10.1971.

Det foreligger ferdigattest for "restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106, bnr. 205, 206, 210 & 329", datert 14.03.2005.

Det foreligger ferdigattest for "gjenoppbygging av to leiligheter og felles korridor etter brann på Løvenstadtorget 17, gnr/bnr 106/205", datert 13.08.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.1971.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2022-2033 med formål sentrumsformål - nåværende.

Eiendommen ligger i et område regulert etter "Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl." til blokkbebyggelse og område for forretning.

Det er igangsatt planlegging for en områderegulering for Løvenstad med plan-ID 253. I forbindelse med kommunens arbeid med denne planen, er det startet et arbeid som vil pågå utover i 2025, med et forslag som forventes fremlagt for politisk behandling tidlig i 2026.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H810_1 for Løvenstad i kommuneplanen. Innenfor denne sonen er det krav om at området skal underlegges felles planlegging, samt at området skal omformes og fornyes for å oppnå en mer effektiv arealutnyttelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene

(selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Kamilla Benum Braanen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

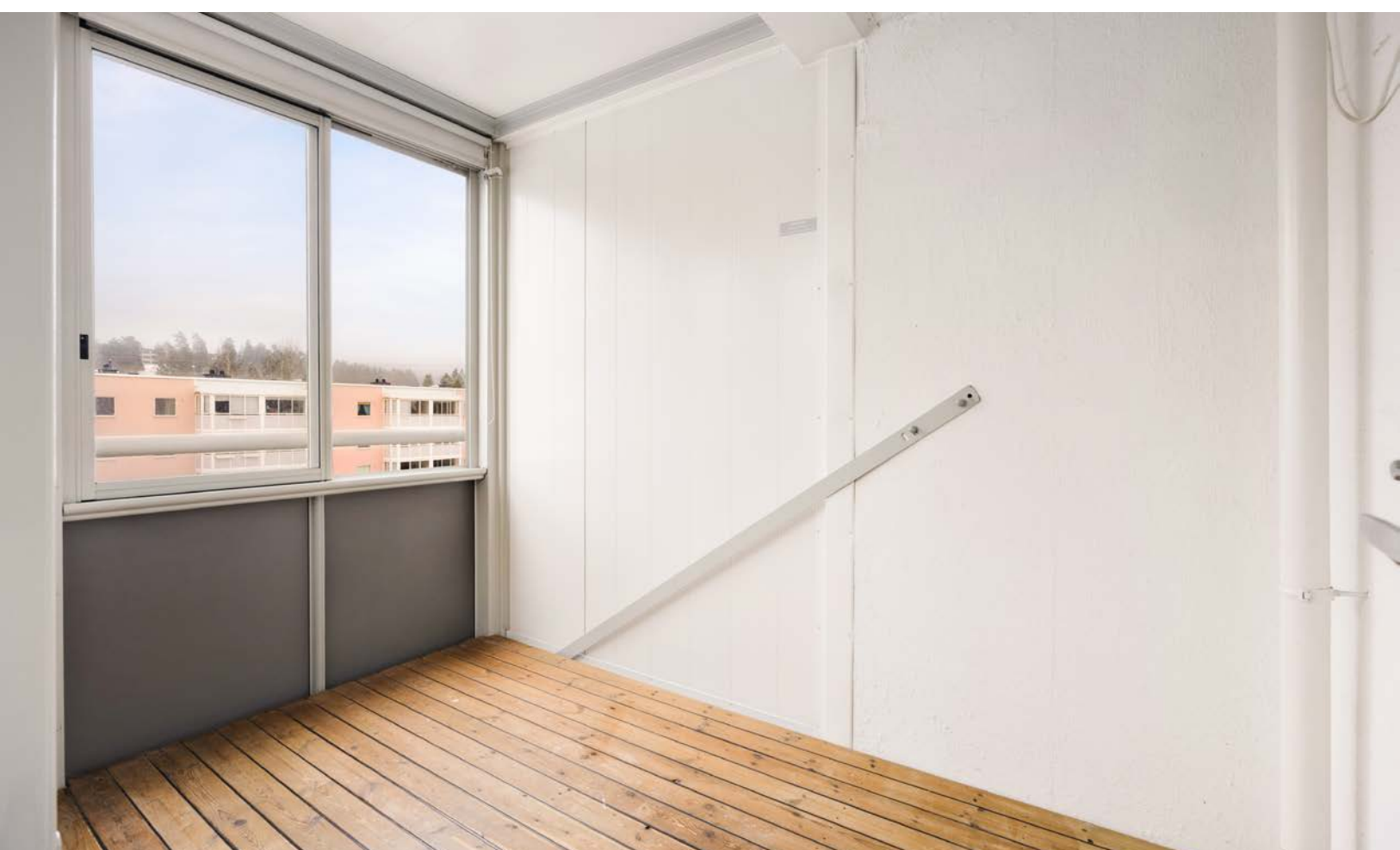
14.03.2026













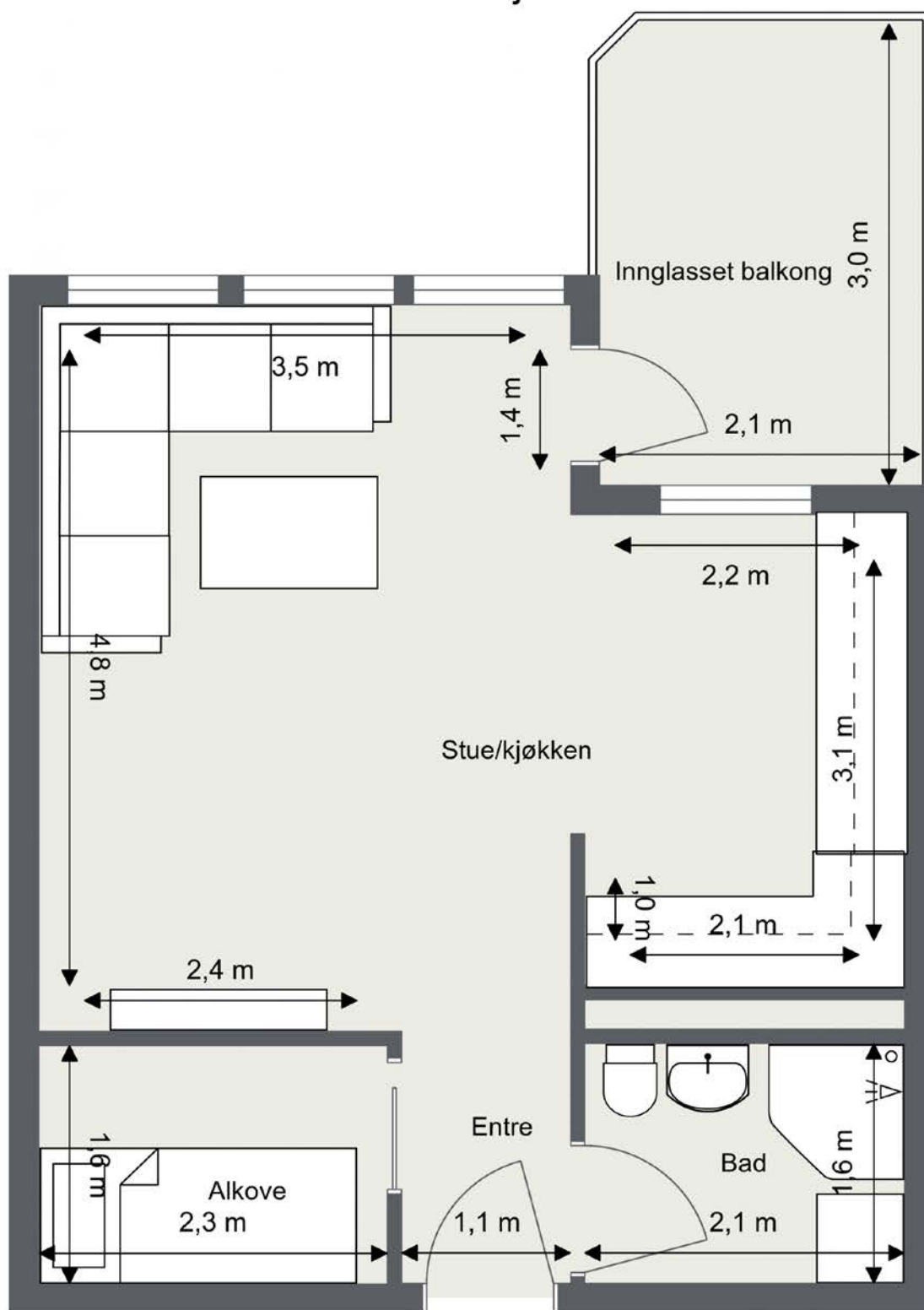






Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD

4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Løvenstadtorget 17 , 2006 LØVENSTAD

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 205

Andelsnummer 299

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1399

Eiendomsverdi ref nr: QI9245

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtmografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet fra 1964 i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 4. et. Med adkomst via heis eller trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten har oppgraderingsbehov.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer av treverk med 2-lags glass.
Inngangsdøren er av treverk med slett overflate, og balkongdøren er av malt treverk med to-lags glassfelt.

Utgang fra stuen til en nord/østvendt, innglasset balkong. Balkongen har spaltegulv av treverk og vinduer med aluminiumskarmer. To av vinduene har åpne/lukkefunksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Tapet.
Himlingsoverflater av: Malte betong.
Det er en malt og profilert skyvedør i mellom entré og bod.

Etasjeskille av: Betong.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 249 cm.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og vegghengt radiator i stue.
Det er felles varmtvann for tapping og oppvarming

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med enkel standard. Det er flislagt gulv med varme, vegger og himlingen har malte flater.
Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran.
Et vegghengt speilskap og belysning samt et overskap er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørnet.
Toalettet er gulvmontert. Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast og støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene er av behandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser, som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøleskap med

fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk, samt en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast og støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med porselenssikringer er plassert i felles gang.
Hovedsikring på 20 A.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

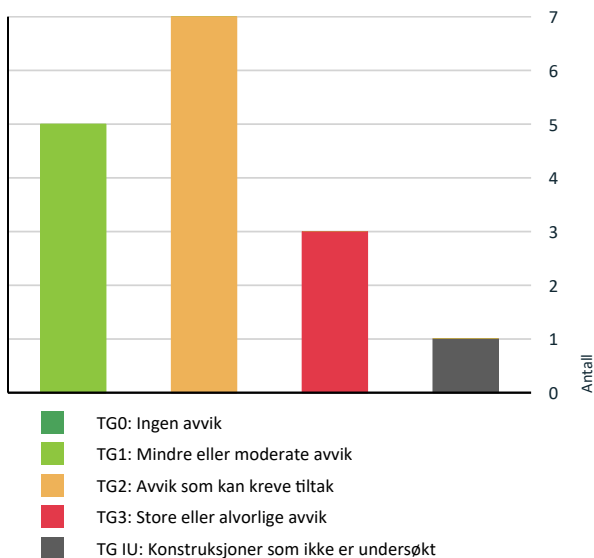
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

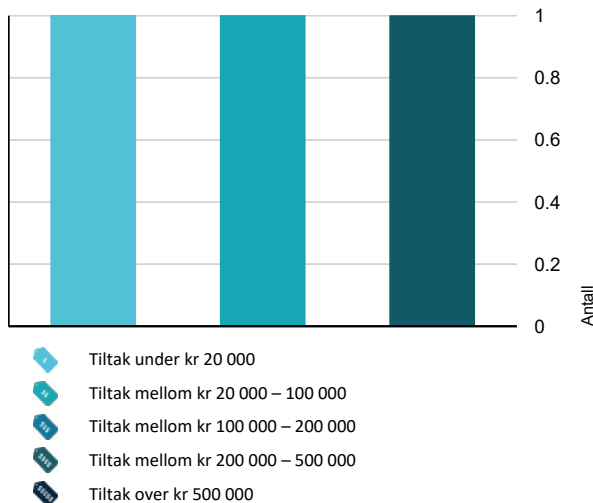
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skader på inngangsdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet har ikke tilfredsstillende membran. Sluket er fra byggeår og har rustdannelse. Ventilasjonen i rommet er ikke tilfredsstillende. Dusjkabinettet har skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen fungerer ikke på det ene vinduet.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert skader i laminatgulvet (svelling i skjøtene).



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det opplyses om at platetoppen ikke fungerer.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

[Gå til side](#)

Branndøren er skadet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1964

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Leiligheten har vinduer av treverk med 2-lags glass.

TG 3 Dører

Kommentar

Inngangsdøren er av treverk med slett overflate og balkongdøren er av malt treverk med to-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren må byttes for å tilfredsstille kravene som branndør.

Skader på inngangsdøren kan redusere både sikkerhet og isolasjonsevne, og øker risikoen for brannspredning samt varmetap.

Selger opplyser om at det er planlagt å bytte døren før salg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stuen til en nord/østvendt, innglasset balkong. Balkongen har spaltegulv av treverk og vinduer med aluminiumskarmer. To av vinduene har åpne/ lukkefunksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen fungerer ikke på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Åpnings- og lukkemekanismen på vinduet bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre redusert lufting eller rømningsmulighet. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for innestengt fukt, dårlig innelima og redusert sikkerhet ved eventuell evakuering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Tapet.

Himlingsoverflater av: Malte betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i laminatgulvet (svelling i skjøtene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader, dårlig innemiljø og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 249 cm.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Det er en malt og profilert skyvedør i mellom entrè og bod.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og vegghengt radiator i stue.

Det er felles varmtvann for tapping og oppvarming

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad med enkel standard. Det er flislagt gulv med varme, vegger og himlingen har malte flater. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran. Et vegghengt speilskap og belysning samt et overskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet. Toalettet er gulvmontert. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke tilfredsstillende membran.
Sluket er fra byggeår og har rustdannelse.
Ventilasjonen i rommet er ikke tilfredsstillende.
Dusjkabinettet har skader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende membran, utskifting av sluk og utbedring av ventilasjon, samt utskifting av dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Oversikt bad.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår (i våtsone på vegg). Det ble ikke påvist forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i våtsonen.

Tilstandsrapport



Referansenivå.



Fuktsøk på vegg.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av behandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser, som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk, samt en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses om at platetoppen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført ytterligere undersøkelser av platetoppen for å avklare årsaken til feilen og vurdere behov for reparasjon eller utskifting.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjonalitet på kjøkkenet.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

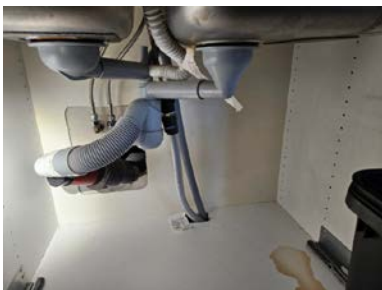
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det anbefales at det etableres tilgang til og funksjon på stoppekran for å kunne stenge vannet ved behov, og at vannrørene vurderes for utskiftning i forbindelse med planlagte oppgraderingsarbeider i 2026.

Manglende tilgang til stoppekran medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, og eldre vannrør har økt sannsynlighet for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnad er kun beregnet for etablering av stoppekran i boenheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forgrening av vann mellom kjøkken og bad.

! TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør etableres stakeluke i leiligheten når avløpsrørene fornyes/oppgraderes i løpet av 2026, for å sikre tilfredsstillende tilgang for vedlikehold og rensing av avløpsanlegget. Manglende stakemulighet øker risikoen for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle problemer, noe som kan føre til vannskader eller driftsavbrudd.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Det er en vegghengt radiator med tilhørende røropplegg i stuen for oppvarming

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes service eller utskifting av radiator og tilhørende røropplegg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon eller plutselig svikt i oppvarmingssystemet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med porselensikringer er plassert i felles gang. Hovedsikring på 20 A.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Brann døren er skadet.

Konsekvens/tiltak

Brann døren bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt branncelleinndeling.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

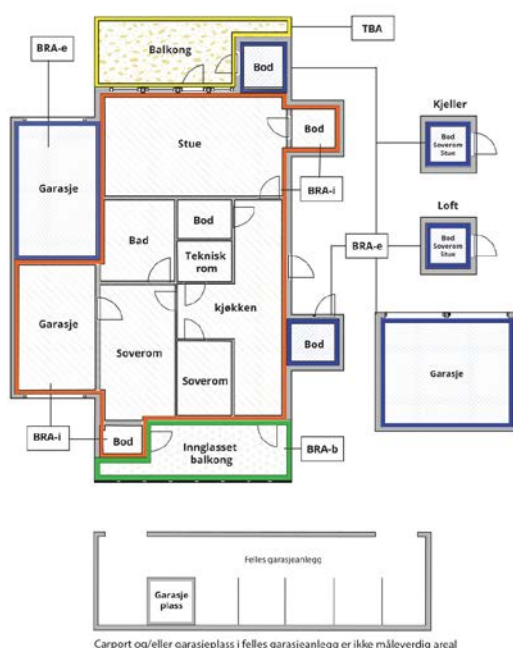
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	35		7	42	
SUM	35		7		
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Bra-b er inklusiv vegger mellom boenhet og innglasset balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	205		0	1113.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løvenstadtorget 17

Hjemmelshaver

Al Løvenstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/AL LØVENSTAD BORETTSLAG	953303787	H0403	BORI BBL Tlf: 63890200, firmapost@bori.no, Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm	Johansen Vidar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

299

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Løvenstad torg i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fylt ut av selger før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Victor Johansen

Boligen

Løvenstadtorget 17
2006 LØVENSTAD

3224-106/205/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2026
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vet det finnes dokumentasjon etter takstman fra forrige salg i slutten av 2025 men har ikke de tilgjengelige selv. Også ny takstraport har blitt gjort nå for nytt salg.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har lite kjennskap men vet at induksjonstoppen har noe ukejnt problemer (tror den er feilkoblet men kan ikke si noe spesifikt). Ovnsdøren mangler handtak. Er litt skader på en dør i dusjkabinettet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

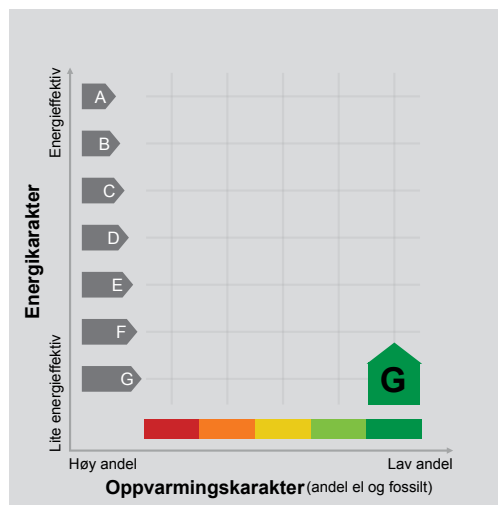
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Løvenstadtorget 17
Postnummer	2006
Sted	LØVENSTAD
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150451663
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-159667
Dato	25.08.2025



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.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.02.26

Vår ref.: 402 / 299

Meglers ref.:

1204260011

Boligopplysninger

Andel	299	Bolignr	H0403
Boligselskap	402 Løvenstad Borettslag	Etasje	4.etg
Adresse	Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD	Oppr.ant.rom	1
Eier(e)	Vidar Johansens bo	Bygningstype	Høyblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 23.02.26: kr 11 400,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	3 639	3 639	3 639	3 639	3 639	3 639
Stipulerte avdrag	1 199	1 199	1 199	1 199	1 199	1 199
Stipulerte renter	946	946	946	946	946	946
Total	5 784	5 784	5 784	5 784	5 784	5 784

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	20 273 876	41 638	31.12.35
Husbanken 3,13%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	46 176 880	94 838	31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 4,95%				10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	31 515 619	64 727	31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 4,95%				30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	1 909 114	3 920	31.10.50
BOLIGBANKEN ASA 4,95%				13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	19 728 136	40 517	31.12.50
Total		119 603 625	245 640	

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 3,13%	2	20 273 876	31.12.05 -

Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.35
Husbanken - 3,13%	2	46 176 880	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.35
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	31 515 619	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26			31.07.50
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	1 909 114	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26			31.10.50
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	19 728 136	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26			31.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	402 Løvenstad Borettslag (orgnr. 953303787)
Antall enheter	364
Styrets e-post	lovenstad@borimail.no
Styreleder	Vibeke Maya Austria (97548762)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP1855910.2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	106/205
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 244 996,00	Andre inntekter	kr 41,00
Formue	kr 28 191,00	Utgifter	kr 9 453,00

Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

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

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

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

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

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

Borettslaget har hjemmeside, www.lovenstadbrl.no. Hjemmesiden er oppdatert med løpende informasjon om daglig drift i Brl.

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

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

402 AL Løvenstad Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 13.05.2025

Sted: Sandbekken ungdomsskole, Blystadvegen 10, 2006 Løvenstad.
67 av 380 mulige stemmegivere var representert.
56 deltok fysisk, 11 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder og protokollfører. Merete Rodem og Mariyana Neloska signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 31 080 916 (mot budsjett 29 608 114)

Utgifter: 19 503 975 (mot budsjett 18 771 611)

Resultat: 7 205 149 (mot budsjett 6 206 505)

Borettslaget har positive disponible midler på kr. 4 207 954 se note 20.

Noten viser et netto resultat på kr 1 255 929. Disponible midler er lavere enn forretningsførers anbefalte minimumsnivå, som tilsvarer 4 måneders felleskostnader.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune

I forbindelse med kommunens arbeid med en områdereguleringsplan for Løvenstad, er det et ønske fra kommunen at borettslaget setter sammen en faggruppe bestående av 5 personer som kan ivareta borettslaget sine interesser i planarbeidet og delta i underveismøter med kommunen og innleid konsulent.

Kommunen har anskaffet konsulentbistand for å utarbeide en plan og oppstart er i april. Arbeidet vil pågå utover i 2025 og et forslag vil forhåpentligvis kunne legges frem til politisk behandling tidlig i 2026.

Det kan være en fordel om personene i denne gruppen har noe erfaring/kunnskap fra planarbeid eller utbygging av områder, men også en positiv innstilling til deltakelse er bra. Det er bra om de er i litt ulike aldre for å ivareta ulike hensyn.

Vi vet ikke helt hva møtene skal inneholde ennå men det kan være:

- Diskutere borettslaget sine eiendomsinteresser og hvordan borettslaget sin eiendom (spesielt i grensen mot utbyggingsområdene) kan være med på utviklingen.
- Diskutere løsninger for sykkel/biladkomst/parkering/buss.
- Diskutere konkrete forslag med kommune og konsulent.

Vi ser for oss 2-3 møter i løpet av 2025

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

5 beboere valgt til faggruppen:

Mot: 0 stemmer

De som ønsker å være med i arbeidsgruppen, melder seg til styret.

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

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

Saken trekkes.

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

Forslag til tillegg i vedtekter:

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

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

For - Vedtatt med 64 stemmer

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 3 stemmer

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

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

Forslag til tillegg i vedtektene:

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 61 stemmer

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 6 stemmer

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

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

Forslag til tillegg til vedtektene:

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

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

krav til dokumentasjon, jfr. gjeldende lover og forskrifter og normer.

Alternativ 1 - Vedtatt med 66 stemmer

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 1 stemme

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

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

Forslag til tillegg til vedtektene:

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 0 stemmer

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

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

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

For - Vedtatt med 65 stemmer

Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 2 stemmer

Husordensreglene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

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

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

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

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

Det anbefales derfor å ikke videreføre eller oppgradere anlegget.

Saken trekkes av forslagsstiller.

Sak 13: Personvalg

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

Styreleder (2 år)

Vibeke Maya Austria **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år)

Tom Harald Lund **enstemmig valgt**

Varamedlem (5 posisjoner)

Lill-Edle Bertelsen **1. valg - enstemmig valgt**

Merete Jabjør Rodem **2. valg - enstemmig valgt**

Erik Vange **3. valg - enstemmig valgt**

Arild Degvold **4. valg - enstemmig valgt**

Helen Engebretsen **5. valg - enstemmig valgt**

Sak 14: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (7 posisjoner)

Vibeke Maya Austria	1. valg - enstemmig valgt
Tom Harald Lund	2. valg - enstemmig valgt
Tommy Pedersen	3. valg - enstemmig valgt
Merethe Kesanen	4. valg
Richard Greger Bjørn	5. valg - enstemmig valgt
Arild Degvold	6. valg - enstemmig valgt
Lill Edle Brit Bertelsen	7. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (7 posisjoner)

Madelen Nordli	1. valg - enstemmig valgt
Sara Eline Stamnestrø	2. valg - enstemmig valgt
Mariyana Neloska	3. valg - enstemmig valgt
Merete Jabjør Rodem	4. valg
Erik Vange	5. valg
Helen Engebretsen	6. valg - enstemmig valgt
Richard Sand	7. valg - enstemmig valgt

B.r. 388 n.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/L Melingen Boligbyggelag,
Sandbekkvegen 4 B,
2010 Levenstad.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

7/10-71

Arbeidssted	Per Oppegaardsveg 42 ("Mayblokken")
Arbeidets art	Bygges
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	Levenstad Borettelag
Byggemelder	Norske Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende	Frygve Furuseth A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Afsenpart sendt: Frygve Furuseth A/S, Voldgt. 5, 2000 Lillestrøm.
A/L MEL, Trondheimsvegen 24/26, Delo 5.

Melingen

den

28. oktober 1971

MELINGEN BYGNINGSVESEN


Olav Hovland,
Avd. ing.



RÆLINGEN KOMMUNE

Utbyggingsservice

Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32

0265 OSLO

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

4.

FERDIGATTEST

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

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

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

VEDTAK

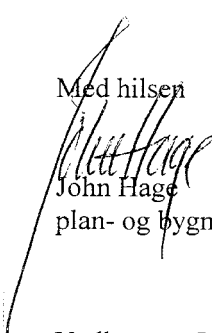
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, gis det ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106 , bnr. 205, 206, 210 & 329 i samsvar med anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 25.2.2005.

Saksopplysninger:

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

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgangen.

Med hilsen


John Hage
plan- og bygningssjef


Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:

Balco AS

Nedre Romerike brann- og redningsvesen

Kommunal fakturering

Sandstuveien 60 A 1184 Oslo

Sykehusv. 10

1474 Nordbyhagen



DYRØ OG MOEN AS Att. Mario Perez Holmen
Hovfaret 4

0275 OSLO

Deres dato:/mottatt dato: 10.08.2018 / Vår ref.: 2017/4081-8/HANRON Gnr./bnr.: 106/205 Vedtaksnr.: 18/356 Arkivkode: 106/205 Dato: 13.08.2018

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD **Gnr/bnr:** 106/205
Tiltakshaver: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Ansvarlig søker: Dyrø og Moen AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for gjenoppbygging av to leiligheter og felles korridor etter brann mottatt 10.08.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4000,-
Totalt gebyr å betale		4000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Saksopplysninger:

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Nedre Romerike Brannvesen
Kommunal fakturering
Eiendomsregistrering

Kopi til:
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN
IKS

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Vedtekter for Løvenstad borettslag

Innhold

§ 1 Innledende bestemmelser	2	§ 7-1 Felleskostnader	7
§ 1-1 Formål	2	§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet.....	7
§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	2	§ 8 Styret og dets vedtak	7
§ 2 Andeler og andelseiere	2	§ 8-1 Styret.....	7
§ 2-1 Andeler og andelseiere	2	§ 8-2 Styrets oppgaver.....	7
§ 2-2 Sameie i andel	2	§ 8-3 Styrets vedtak.....	7
§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	2	§ 8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
§ 3 Forkjøpsrett	3	§ 9 Generalforsamlingen.....	8
§ 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett	3	§ 9-1 Myndighet.....	8
§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	3	§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling	8
§ 3-3 Nærmere om forkjøpsretten.....	3	§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ...	8
§ 4 Boret og bruksoverlating.....	3	§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	9
§ 4-1 Bo- og bruksrett.....	3	§ 9-5 Møteledelse og protokoll.....	9
§ 4-2 Bruksoverlating	4	§ 9-6 Stemmerett og fullmakt.....	9
§ 5 Vedlikehold	5	§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen	9
§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.....	5	§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	9
§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.....	6	§ 10-1 Inhabilitet.....	9
§ 6 Pålegg om salg	6	§ 10-2 Taushetsplikt	9
§ 6-1 Mislighold	6	§ 10-3 Mindretallsvern.....	9
§ 6-2 Pålegg om salg.....	6	§ 11 Vedtektsendringer	10
§ 6-3 6-3 Fravikelse.....	6	§ 11-1 Vedtektsendringer	10
§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet.....	7	§ 11-2 Forholdet til borettslovene	10



§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

§ 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at erververen skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nakter borettslaget å godkjenne erververensom andelseier, må melding om dette komme fram til erververensenest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtekts punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§ 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

§ 4 Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Bo- og bruksrett

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



- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker i boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde 1 – en hund eller utekatt pr. husstand på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Styret kan inndra tillatelsen, dersom kontraktens betingelser ikke følges.
- (6) Alle parkeringsplassene er en del av borettslagets felles eiendom. For disse gjelder følgende:
 - Hver andel disponerer én oppstillingsplass for bil. Det følger av husordensreglene hvilke regler som gjelder for andelseiers plikter til å vedlikeholde denne.
 - Andelseier kan leie ut plassen sin til andre andeler internt i borettslaget. Beløpet skal ikke overstige 300,- måned. Det er ikke tillatt å leie ut til andre utenfor borettslaget.
 - Ved utleie skal leietaker inngå avtale direkte med leverandør av ladesystemer for elbil. Utleier kan ikke kreve ekstra leieinntekt for motorvarmer eller ladesystemer for elbil.
 - Ved overdragelse av andel til ny eier, opphører leieforholdet automatisk.
 - Andelseier kan ikke selge eller på annen måte overdra biloppstillingsplassen til andre.
- (7) Alle andelseiere og beboere er ansvarlig for overholdelse av regler om ro. Borettslaget har inngått avtale med Securitas om bomiljøvektre. Disse kan rekvireres ved behov dersom det oppstår situasjoner med bråk utover tillatte tider eller andre avvik på borettslagets eiendom. Dersom utrykning av vekter er forårsaket av beboer, vil kostnaden til utrykningen belastes andelseier til den aktuelle andelen. Dette gjelder også dersom hendelsen har skjedd utenfor bolig, men kan relateres til en andel.

§ 4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.



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

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

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som inngangsdør til leiligheten, vinduer, rør etter leilighetens første stoppekraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Dersom andelseier ønsker å skifte inngangsdør til boligen stilles det krav til valg av dør type og farge. Borettslagets samtykke skal innhentes i god tid før slike arbeider gjennomføres.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inklusiv inngangsdør til leilighet med karmer. Dersom det oppstår skade på inngangsdøren til leiligheten, slik at døren må byttes ut eller repareres, skal andelseieren melde fra til styret som melder saken inn til borettslagets forsikringsselskap. Dersom skaden dekkes, skal forsikringsselskapet foreta oppgjør med fradrag for egenandel. Om skaden skyldes uforutsette hendelser, som brann, innbrudd eller inngripen fra nødetater m.v., skal egenandelen dekkes av borettslaget.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-13 og § 5-15.
- (8) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre delvis ombygging og tilpassing av leiligheten som avviker fra originale plantegninger. Arbeidet er søknadspliktig. Omfattende endringer som ikke er tillatt, er:
 - Annen plassering av kjøkken og bad som avviker fra originale plantegninger
 - Opprettelse av flere kjøkken



- Deling av leiligheten i flere hybler
 - Økning av hovedsikring utover 25A
 - Installasjon av flere sikringskurser lagt utenom original rørføring
 - Alle ombyggingsarbeider i leilighetene krever bruk av registrerte og godkjente håndverksfirmaer. Det stilles til enhver tid krav til dokumentasjon, jfr. Gjeldende lover og forskrifter.
- (9) Andelseier er ansvarlig for å dekke egenandelen ved utløsning av borettslagets forsikring, dersom skaden er forårsaket bevisst eller ved skjødesløshet. Manglende vedlikehold eller ettersyn av punkter nevnt i 5-1 anses som skjødesløshet.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør til og med leilighetens første stoppekraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, som bl.a. radiatorer, som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

§ 6 Pålegg om salg

§ 6-1 Mislighold

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage



eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør



- møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
 - salg og kjøp av fast eiendom.
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
 - styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke, fatte vedtak om låneopptak utover 2 millioner til vedlikehold/rehabilitering.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

- (1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av Juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og som samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte høyst tjue dager. Ekstraordinærgeneralforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).



§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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



§ 11 Vedtektsendringer

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Løvenstadtorget 17 - Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Løvenstad senter Linje 310	2 min 0.1 km
Strømmen stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	6 min 0.4 km
Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	6 min 2.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	6 min
Sandbekken utfartsparkering	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

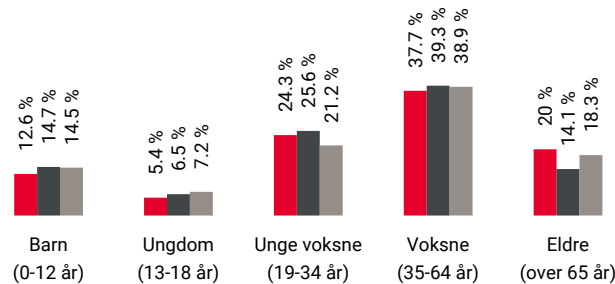
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Løvli barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Bårlikogen barnehage (0-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	0 min 0 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	8 min 0.7 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

Sport

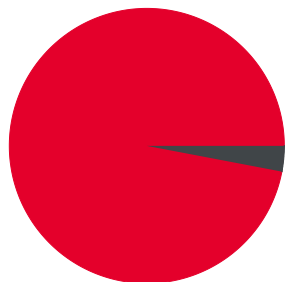
⚽ Løkkeveien ballfelt 3 min
Ballspill 0.2 km

⚽ Løvenstad skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🏋️ Fresh Fitness Strømmen 17 min

🏋️ CrossFit Lillestrøm 5 min

Boligmasse



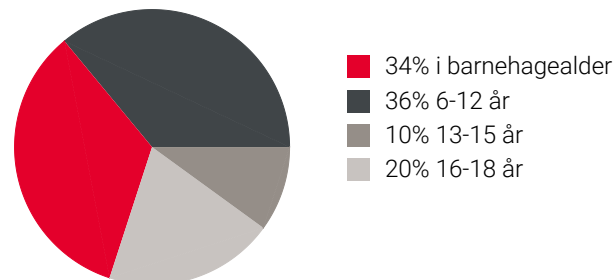
■ 97% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter 19 min

🏪 Boots apotek Strømmen 19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

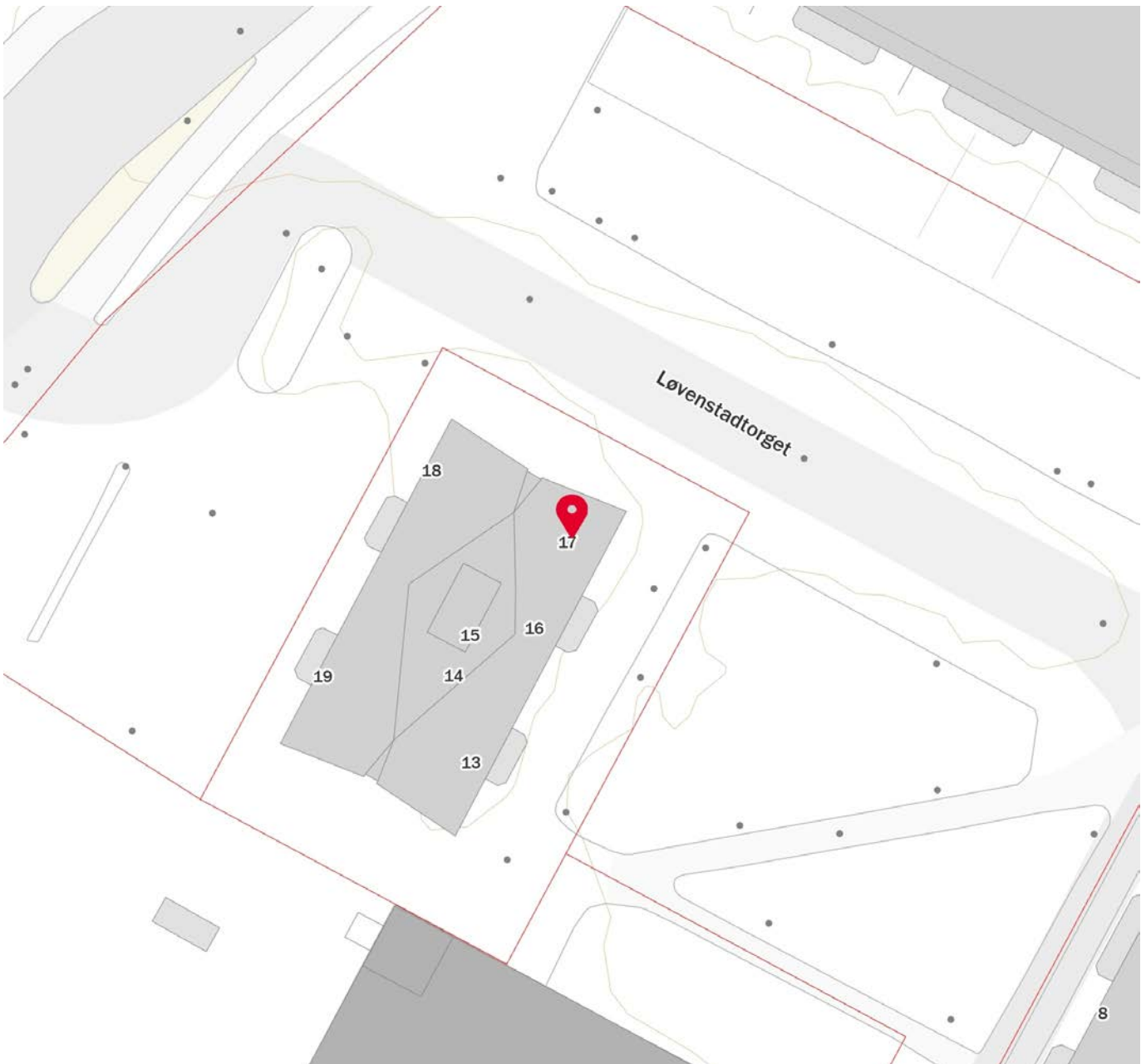
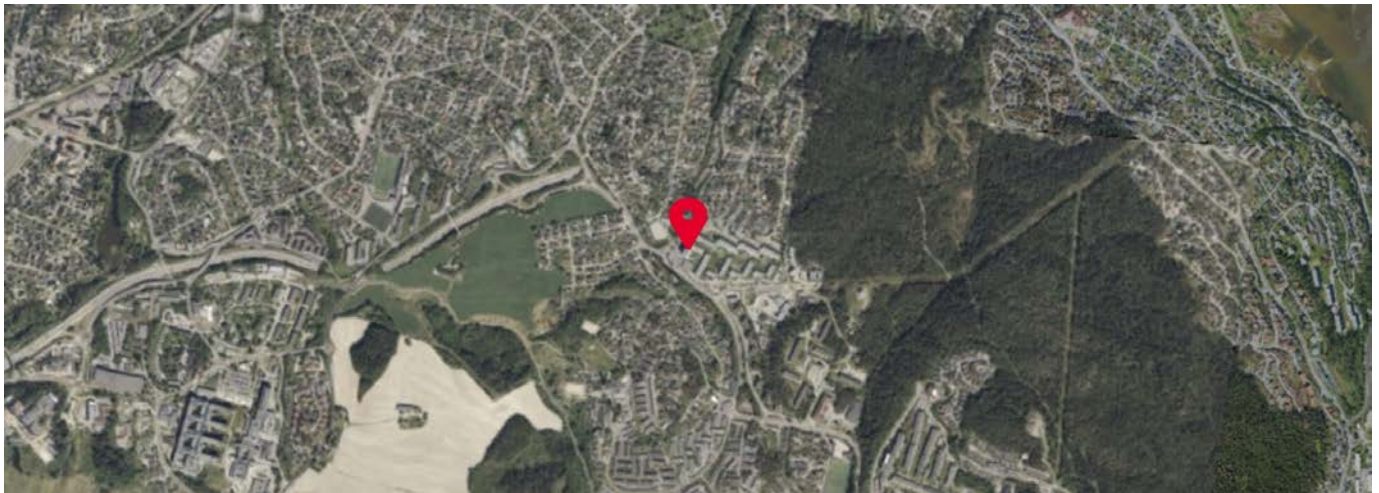


0% 61%

■ Løvenstadtorget
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





Løvenstad borettslag

HUSORDENSREGLER

INNHold

1	REGLNES HENSIKT/FORMÅL	3	4	VASKERI REGLER.....	9
1-1	FORMÅL	3	4-1	TILGANG TIL VASKERIENE	9
1-2	ANSVAR.....	3	4-2	BRUK AV VASKERIET.....	9
1-3	ENDRINGER OG JUSTERINGER	3	4-3	RENGJØRING ETTER BRUK	9
2	YTRE ORDEN/GENERELT.....	4	4-4	OVERTREDELSE	9
2-1	ANDELSEIERS DELTAKELSE.....	4	5	RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING.....	10
2-2	BEBOERS PLIKT	4	5-1	FELLESREGLER	10
2-3	BALLSPILL.....	4	6	DYREHOLD	11
2-4	UTSMYKNING/SOLAVSKJERMING MV.	4	6-1	GENERELT	11
2-5	MONTERING AV ANTENNER	4	6-2	ANSVAR OG OPPFØLGING	11
2-6	LUFTING AV TØY	4	7	BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL	12
2-7	NAVNERMERKING.....	5	7-1	ANSKAFFELSE OG UTPASSERING	12
2-8	FERDSEL OG PARKERING	5	7-2	EGENKONTROLL OG VEDLIKEHOLD AV UTSTYRET	12
2-9	PARKERINGSPLASSER	6	8	HENVENDELSER TIL STYRET	13
2-10	VASK/REPARASJON AV KJØRETØYER.....	6	8-1	ÅPNINGSTIDER	13
2-11	BRUK AV GRILL	6	8-2	HENVENDELSER	13
2-12	NYTTÅRSFYRVERKERI	6	9	(KAPITTELET UTGÅR)	14
2-13	SIKRINGSSKAP	6	10	INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD	15
3	INDRE ORDEN/GENERELT.....	7	10-1	GENERELT	15
3-1	FELLESREGLER	7	11	TVISTER	16
3-2	UTLUFTING.....	7	12	OPPBEVARING	17
3-3	RENHOLD	8	13	ENDRINGSLOGG	18
3-4	REGLER OM RO I LEILIGHETENE	8			
3-5	BALKONGER - INNREDNING OG INNVENDIG VEDLIKEHOLD	8			

Dato:	13.10.2025
Sist endret:	06.10.2025
Erstatter:	13.05.2025

1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL

1-1 Formål

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

1-2 Ansvar

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

1-3 Endringer og justeringer

For å kunne tilpasse husordensreglene til gjeldende lover, forskrifter og samfunnets normer, kan styret gjøre justeringer av disse uten på forhånd å innhente vedtak fra generalforsamlingen.

2 YTRE ORDEN/GENERELT

2-1 Andelseiers deltakelse

Alle andelseiere må i størst mulig grad bidra til å holde bo området pent og ryddig, og herunder også delta i dugnader og ryddeaksjoner når slike blir organisert av styret eller vaktmester².

2-2 Beboers plikt

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

2-3 Ballspill

Ballspill er tillatt på alle fellesområder som er egnet til formålet. Av hensyn til faren for skader må blokkenes vegger ikke spilles mot¹. Av hensyn til den alminnelige ro må slik aktivitet ikke forekomme før kl. 09:00 eller etter kl. 2100¹.

2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

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

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

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

Andelseiere med hageparseller er ansvarlig for vedlikehold av levegger¹.

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

2-5 Montering av antenner

- a) Private antenner tillates ikke montert på tak, panel, fasader og lignende. Under forutsetning av at antenner ikke er til sjenanse for andre beboere, kan slike likevel fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal ikke stikke ut fra fasade/balkong.
- b) Styrets godkjenning skal alltid innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

2-6 Lufting av tøy

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

2-7 Navnemerking

- a) Porttelefon og postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift. Skilt på porttelefon skal kun inneholde andelsnummer¹.
- b) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skiltene skal ikke skrives direkte på. Det skal heller ikke klistres navnelapper rett på porttelefonblået.

Skilt for postkasse skal ikke inneholde mer enn 4 linjer. Første linje skal inneholde teksten "Leil.nr." og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr. 999

Andre linje skal inneholde andelshavers fulle navn eller initialer på fornavn for de som ikke ønsker fullt navn. 3 og 4 linje kan inneholde navn på andre i husstanden.
- c) Når ny andelseier flytter inn, bestilles og monteres det automatisk navneskilt til postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasseskilt, belastes den enkelte andelseier.
- d) Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brann-sikkerheten døren er ment å ivareta. Lim og andre typer løsninger som ikke penetrerer dørbladets overflate skal benyttes.
- e) Ved framleie kan man bestille og få montert postkasseskilt med framleiers navn. Kostnaden for skiltet dekkes ikke av borettslaget.

2-8 Ferdsel og parkering

- a) Sykling og annen ferdsel skal foregå langs det faste vegnett. Sykling over plener skal ikke forekomme med mindre særlige forhold tilsier det.
- b) All parkering på borettslagets indre gang-/vegnett er forbudt. Unntak herfra gjelder ved korte opphold for nødvendige vareleveranser mv. Slik parkering skal ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret. Dette registreres inn i eget system hos parkeringsselskapet.
- c) Parkering av beboers bil henvises til parkeringsplass med andelens nummer. Gjester henvises til egne gjesteparkeringsplasser. Disse skal registreres i parkeringsselskapets systemer senest ti minutter etter parkering. Beboere som får besøk utover seks timer eller to døgn, kan be om utvidet parkeringstillatelse fra styret. Styret registrerer slik tillatelser i eget system hos parkeringsselskapet.
- d) Utrangerte og/eller avskiltede kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjernes fra borettslagets område. Dersom dette ikke skjer innen frist gitt av styret, eller etter særskilt avtale med styret, vil gjenstanden bli fjernet fra borettslagets område, for eiers regning og risiko.
- e) Ved oppkjøringer hvor det av hensyn til trafikken er montert bevegelige bommer, må den enkelte trafikant selv sørge for åpning og lukking. Bommer skal ikke henses i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.

- f) Parkeringsregler for borettslaget er for øvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.
- g) Elsparkesykler – egne eller leide – skal parkeres utenfor og i god avstand fra blokkene, eller inne i egen leilighet. Batterier til elsparkesykler og elsykler skal lades/oppbevares i egen leilighet, ikke i fellesområder¹.

2-9 Parkeringsplasser

- a) For parkeringsplasser med strømuttak gjelder også at den enkelte bruker fritt kan velge om motor- eller kupevarmer skal benyttes. Bruk av begge deler samtidig, er av kapasitetsmessige grunner **ikke** tillatt.
- b) Lading av elbiler og hybridbiler må kun lades i eget ladeanlegg for dette¹.
- c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at nummerert parkeringsplass er måket fri for snø.
- d) Borettslaget har klargjort ladeanlegg for elbil. Leieavtale gjøres med det til enhver tid eksterne selskapet borettslaget har gruppeavtale med. Det kan ikke gjøres individuelle avtaler med andre leverandører. Borettslaget har ikke ansvar for eksternt ladeanlegg utover å stille eiendom til disposisjon, til formålet.

2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

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

2-11 Bruk av grill

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

2-12 Nyttårsfyrverkeri

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

2-13 Sikringsskap

Sikringsskapet er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt med et overlastvern på maksimalt 25A pr. andel. Når andelseier oppgraderer sikringsskapet, må ikke denne verdien overstiges. Om det ved internkontroll avdekkes overlastvern over maksimalverdien, vil andelseier tilskrives med krav om å endre dette i tråd med dette punktet og vedtektenes §5-11 (8)¹.

3 INDRE ORDEN/GENERELT

3-1 Fellesregler

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

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

- e) Klesvask uten vaskemaskin, må av hensyn til faren for tilstopping av kloakken, innskrenkes til det minst mulige i badet eller kjøkkenet. For øvrig må ikke uvedkommende gjenstander kastes i klosettet eller rørsystemet for øvrig.
- f) Det er ikke tillatt å koble tørketrommel eller kjøkkenventilator til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.
- g) Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer inne i blokkene¹.

3-2 Utlufting

- a) I oppgangene kan det normalt luftes ved å sette opp inngangsdøren, eventuelt også ved å åpne ventiler eller takluke der hvor det er mulig. Lufting ved åpne inngangsdører må kun skje under tilsyn¹.
- b) Kjelleren må luftes godt ut i sommertiden. Om vinteren må utlufting av kjelleren kun foretas når det er mildt i været.
- c) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger og/eller radiatorer ikke fryser.
- d) Utlufting av leiligheter når det er kaldt må begrenses av samme årsak som nevnt foran.

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

3-3 Renhold

- a) Renhold i borettslagets fellesområder utføres normalt av innleid hjelp og iht. godkjente kontrakter. Trappe- og korridorvask forekommer én gang pr. uke, og andre fellesarealer vaskes halvårlig. Det kvitteres på liste for utført vask.
- b) Dersom det ikke etter avtale i blokkene er lagt opp til andre rutiner, kan det ved årlige dugnader og ellers ved behov, organiseres felles rengjøring og rydding av korridorer og andre fellesarealer i blokkenes kjeller. Dette gjennomføres når den blokktilitsvalgte eller andre beboere finner det nødvendig.
- c) Dersom oppgangen ønsker avvikende trappe-/korridorvaskløsning, må dette avtales av samtlige beboere i oppgangen/korridoren. Dette overleveres skriftlig med signaturer til blokktilitsvalgt, som så leverer dette til styret.

3-4 Regler om ro i leilighetene

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

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

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

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

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

3-5 Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold

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

4 VASKERI REGLER

4-1 Tilgang til vaskeriene

- a) Vaskeriene er tilgjengelige på hverdager mellom 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom 08:00 og 17:00. Søndager er vaskeriene stengt¹.
- b) Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrekvirerte vasketider, uten godkjenning fra vedkommende.
- c) Det er kun beboere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning¹.

4-2 Bruk av vaskeriet

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

4-3 Rengjøring etter bruk

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

4-4 Overtredelser

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

5 RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING

5-1 Fellesregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 DYREHOLD

6-1 Generelt

- a) Det er tillatt å holde hund eller utekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene. Hold av inne katt berøres ikke av forannevnte¹.

6-2 Ansvar og oppfølging

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

7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL

7-1 Anskaffelse og utplassering

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

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

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

7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret

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

8 HENVENDELSER TIL STYRET

8-1 Åpningstider

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

8-2 Henvendelser

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 940 71 044, e-post til lovenstad@borimail.no eller brev i postkasse ved Løvenstadtorget 10. Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer.
- b) Klagesaker av formell karakter som beboerne selv ikke har klart å løse, og som ønskes behandlet av borettslagets styre, skal leveres via den blokktilitsvalgte der dette er valgt.

9 (Kapittelet utgår)²

10 INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD

10-1 Generelt

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

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

11 TVISTER

- a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene forelegges styret².

12 OPPBEVARING

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

13 ENDRINGSLOGG

¹ Endret ved styrevedtak 2025-85

² Endret ved styrevedtak 2025-86



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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løvenstadtorget 17
2006 LØVENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@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