

LØVENSTAD

Orrevegen 8

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/Gina Granli
(tlf. 99274052) har gleden av å
presentere Orrevegen 8!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 690 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

72/90 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

16729.5 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 898 158,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 413,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 189 362,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

18 363,-

BYGGEÅR

1968

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.

Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Lys og trivelig 3-roms endeleilighet i 4.etg. | Parkeringsplass | Innglasset balkong | Varmtvann/fyring inkl. | Sentralt!

Emera Eiendomsmegling v/Gina Granli har gleden av å presentere Orrevegen 8! En lys og trivelig 3-roms topp- og endeleilighet..

Leiligheten har en god planløsning bestående av entré m/ skyvedørsgarderobe, pent kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen, lys stue med utgang til innglasset balkong, to soverom og flislagt badrom. Det er parkering på utvendig parkeringsplass m/ mulighet for elbil-lader. Leiligheten disponerer to kjellerboder som tilbyr godt med lagringsplass.

Leiligheten har en meget god intern beliggenhet med gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og bussholdeplass, hvor ekspressbussen tar deg til Oslo S på bare 35min - perfekt for en enkel hverdag!

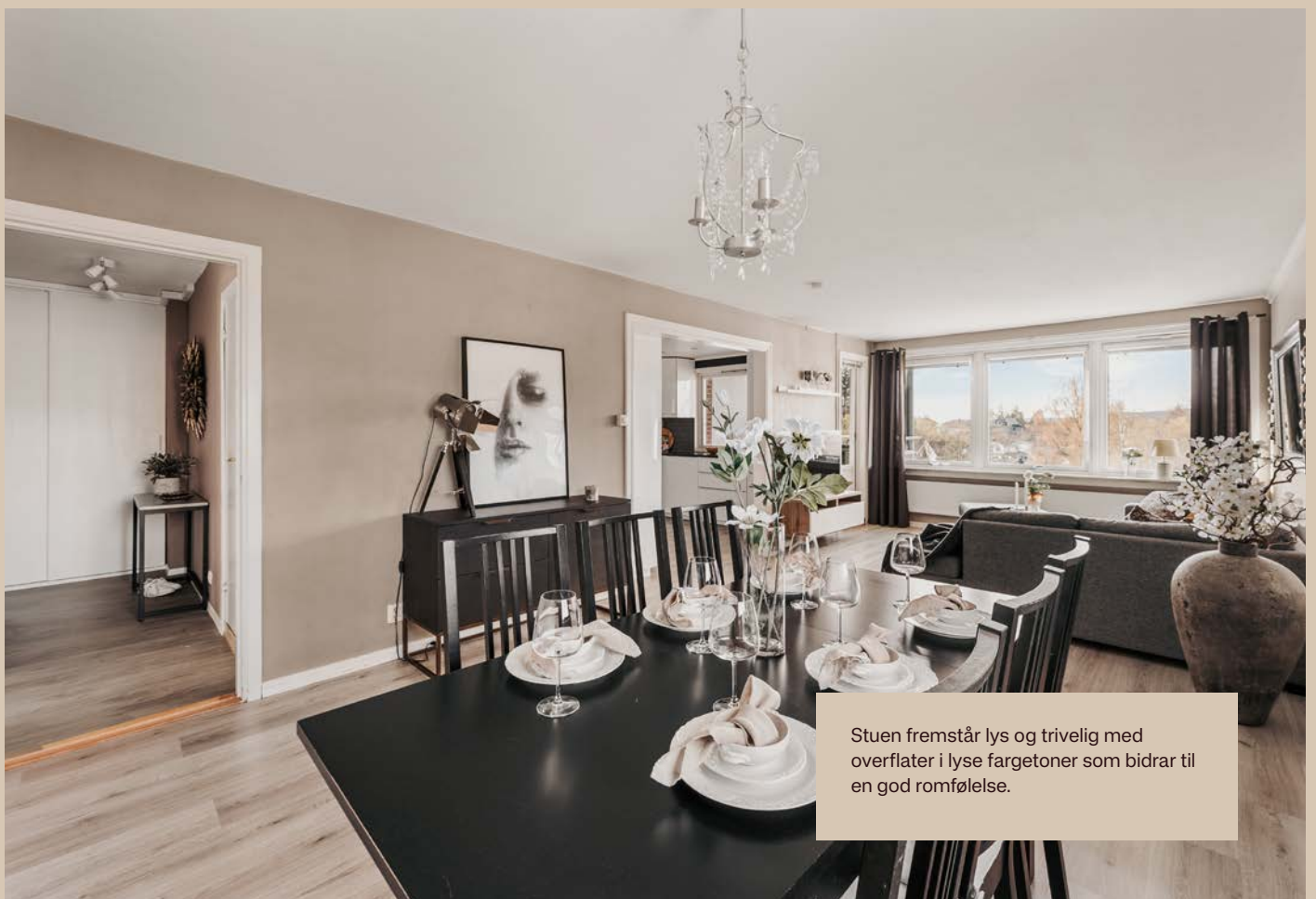
Velkommen til visning - husk påmelding!



Velkommen inn! Her kan du sette fra deg sko og henge fra det yttertøyet i garderobeskap.



Stuen har store vindusflater som gir mye naturlig lys.



Stuen fremstår lys og trivelig med overflater i lyse fargetoner som bidrar til en god romfølelse.

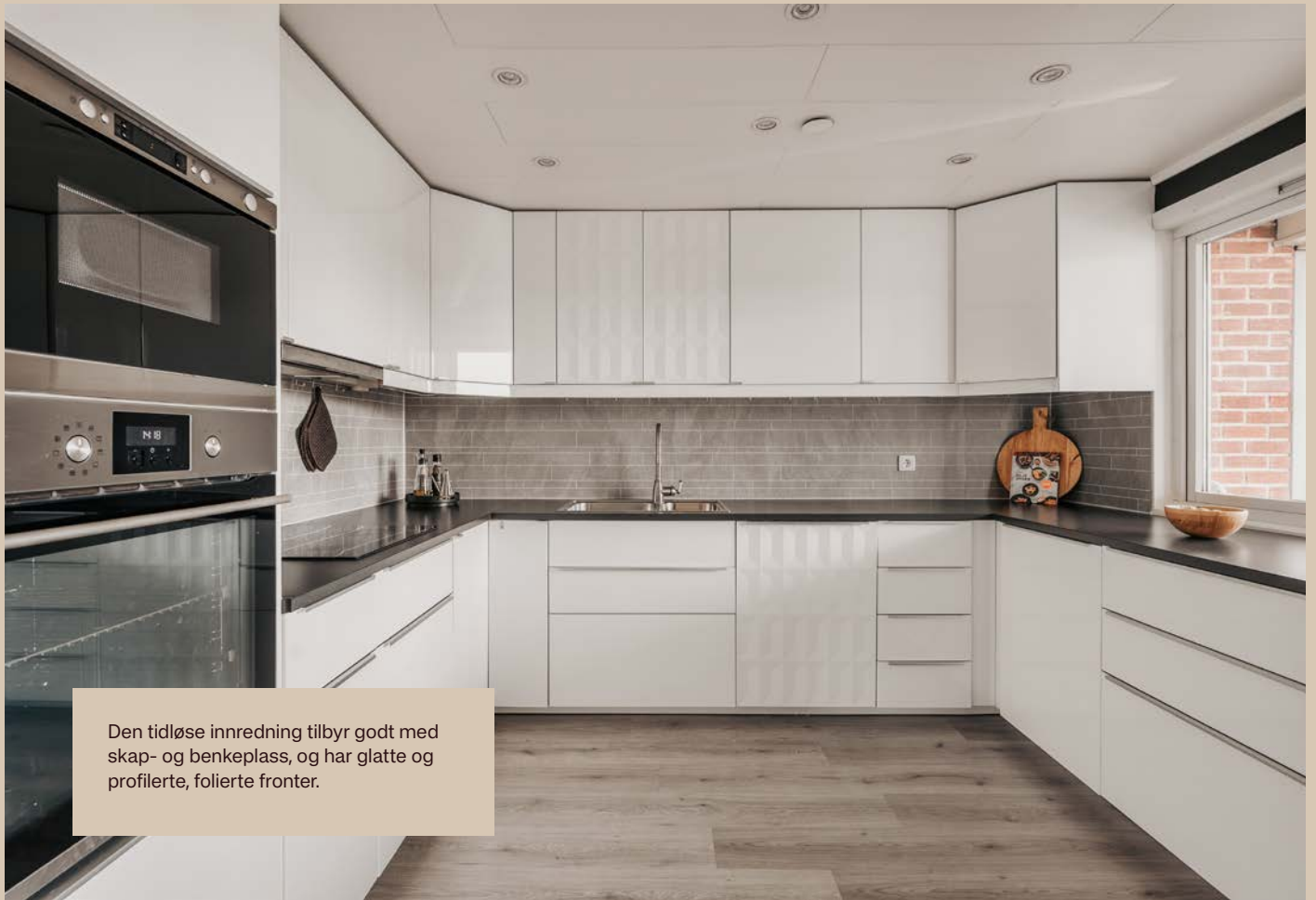


Stuen ligger praktisk til ved kjøkkenet, og fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 7,7 kvm.

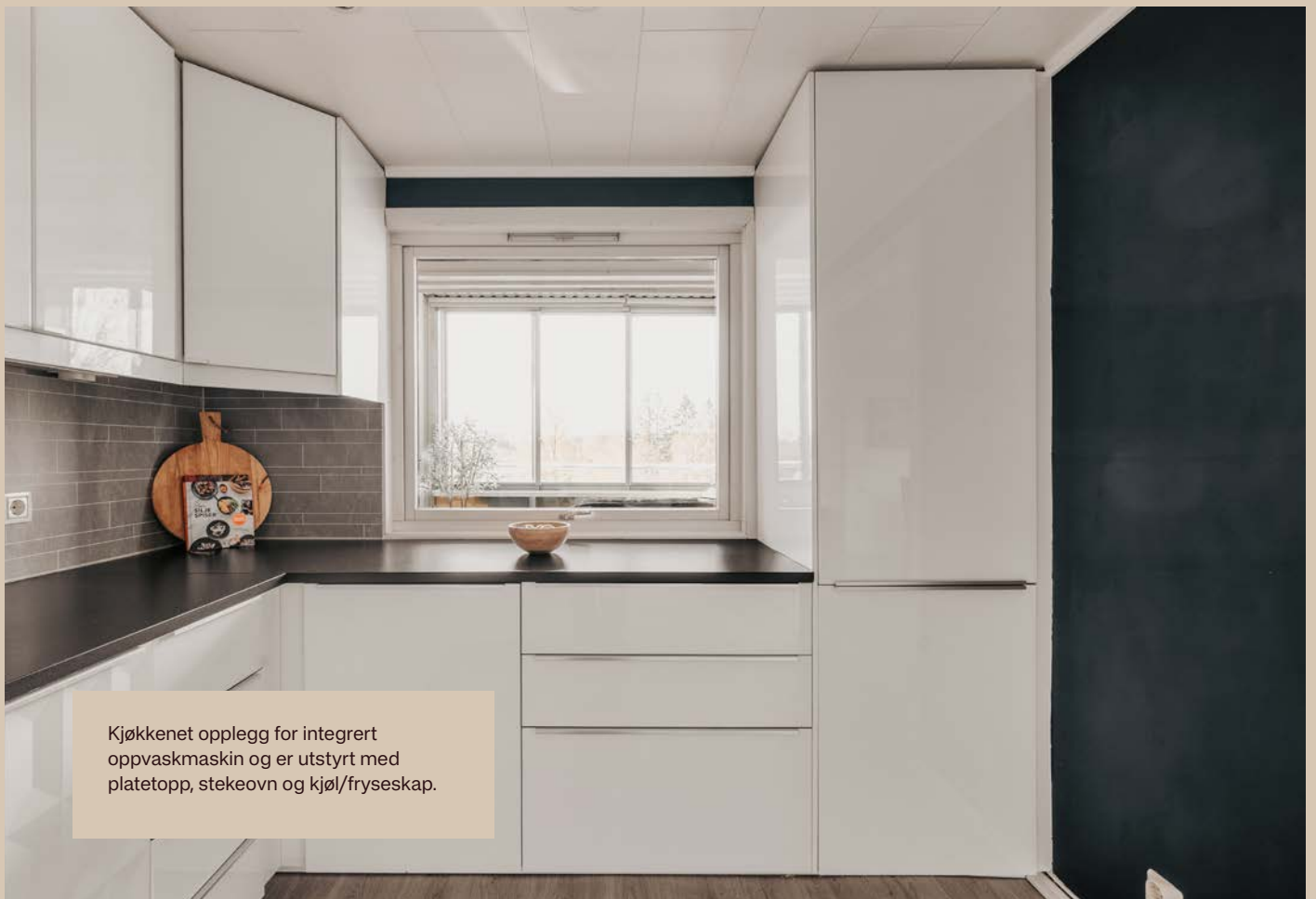


Kjøkkenet har en IKEA-innredning fra 2015 og er utformet som en delvis åpen løsning mot oppholdsrommet.





Den tidløse innredning tilbyr godt med skap- og benkeplass, og har glatte og profilerte, folierte fronter.



Kjøkkenet opplegg for integrert oppvaskmaskin og er utstyrt med platetopp, stekeovn og kjøøl/fryseskap.





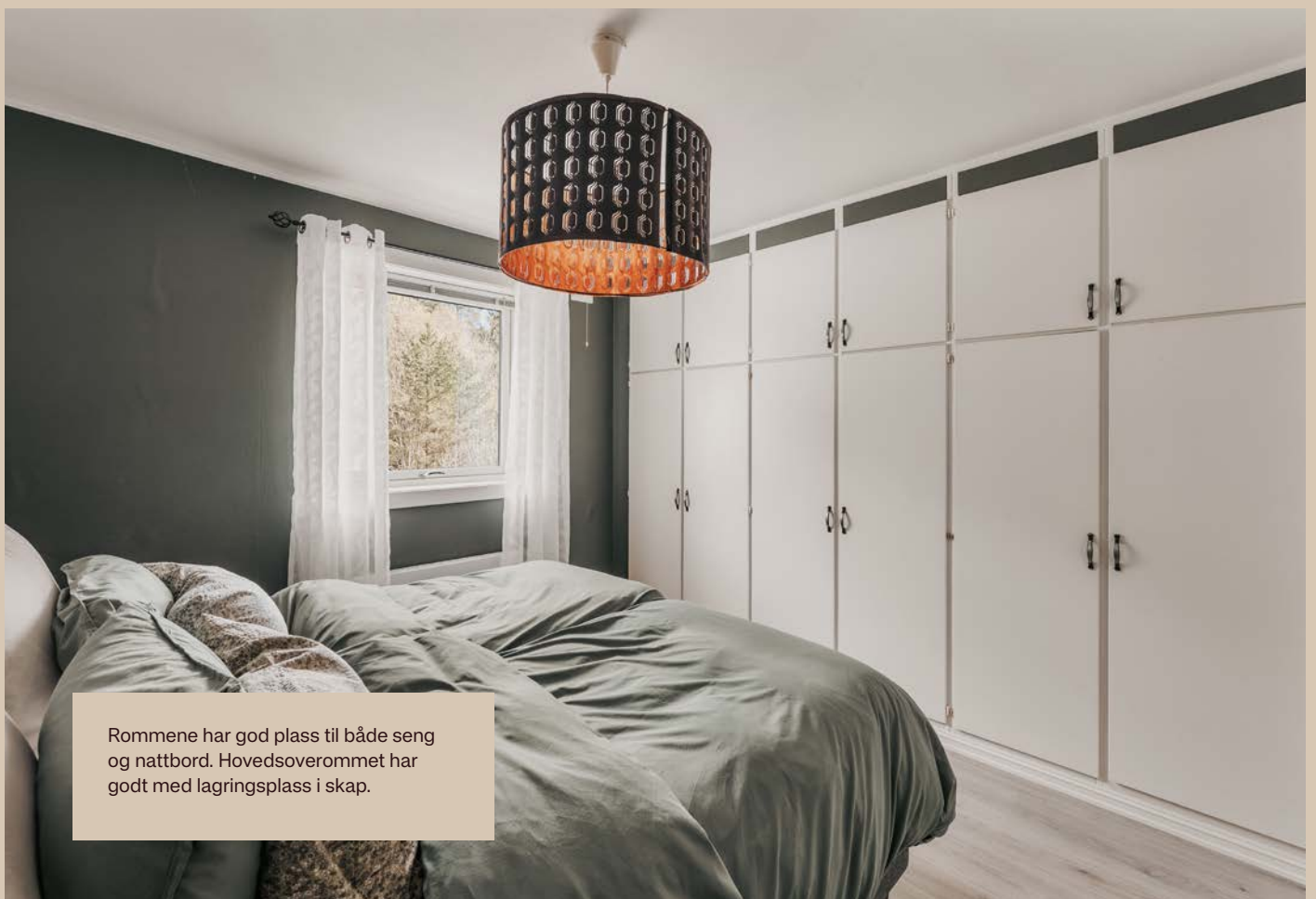
er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, og det er flisliknende plater på vegg over benkeplaten.



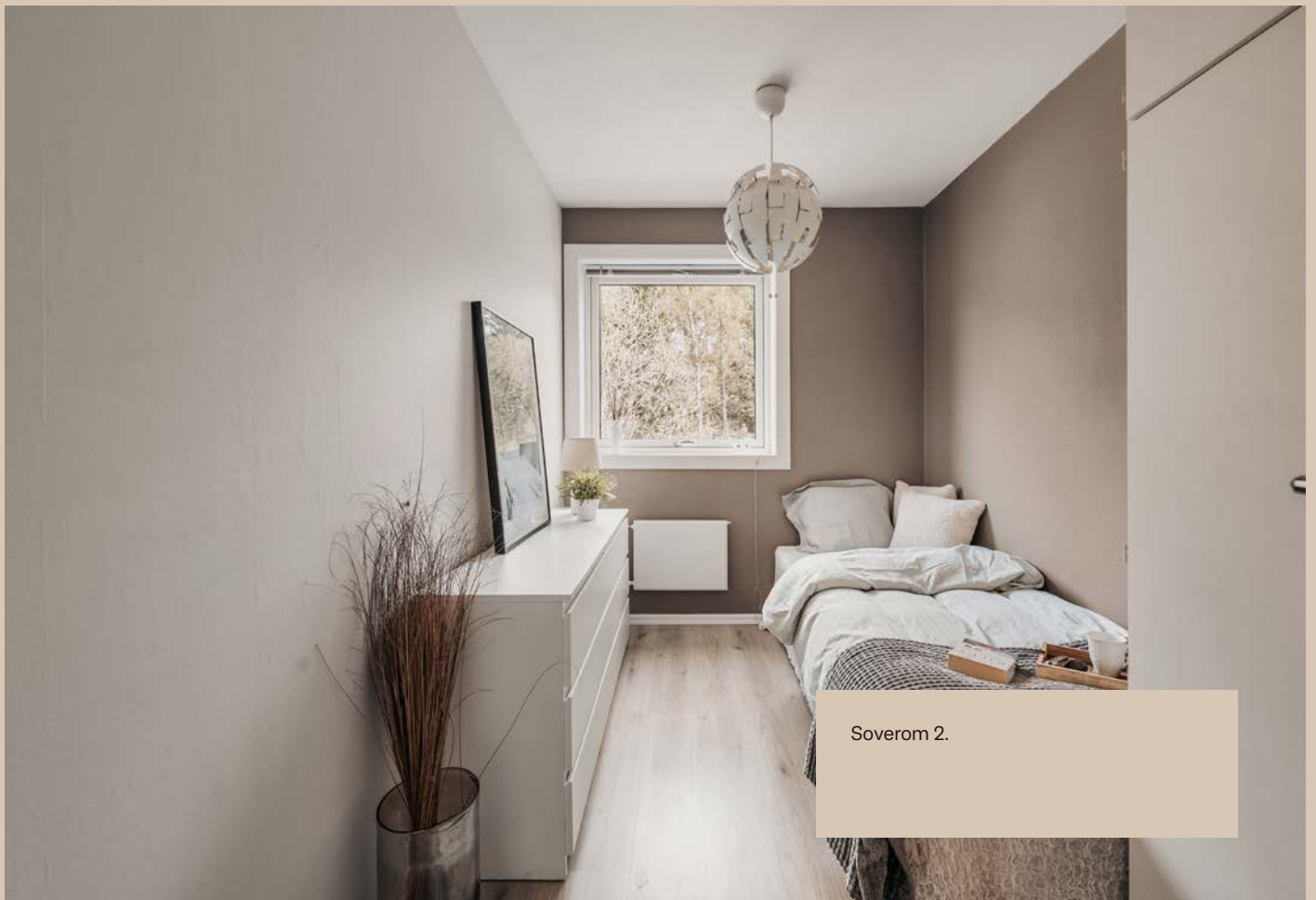




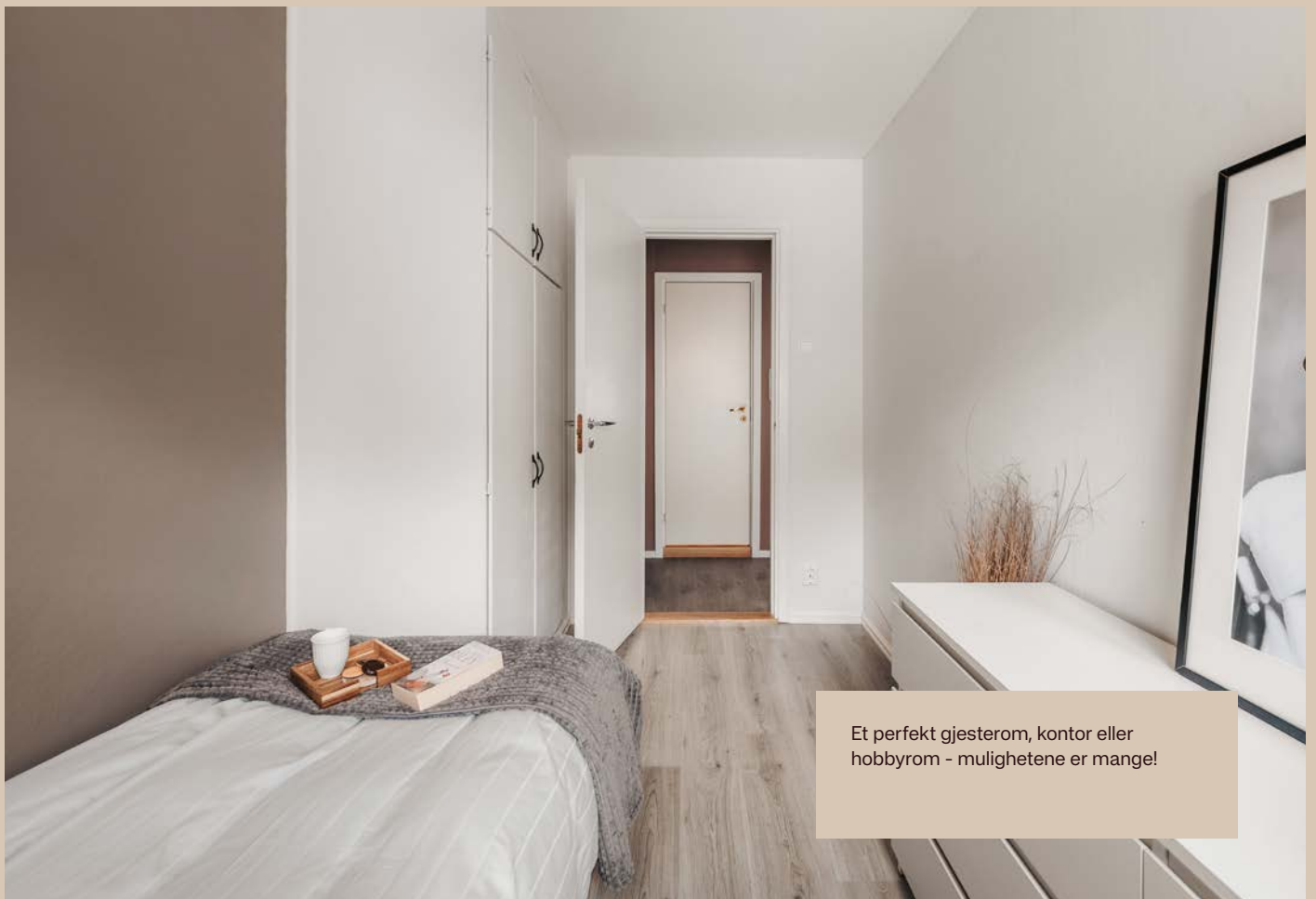
Boligen har to soverom av god størrelse.



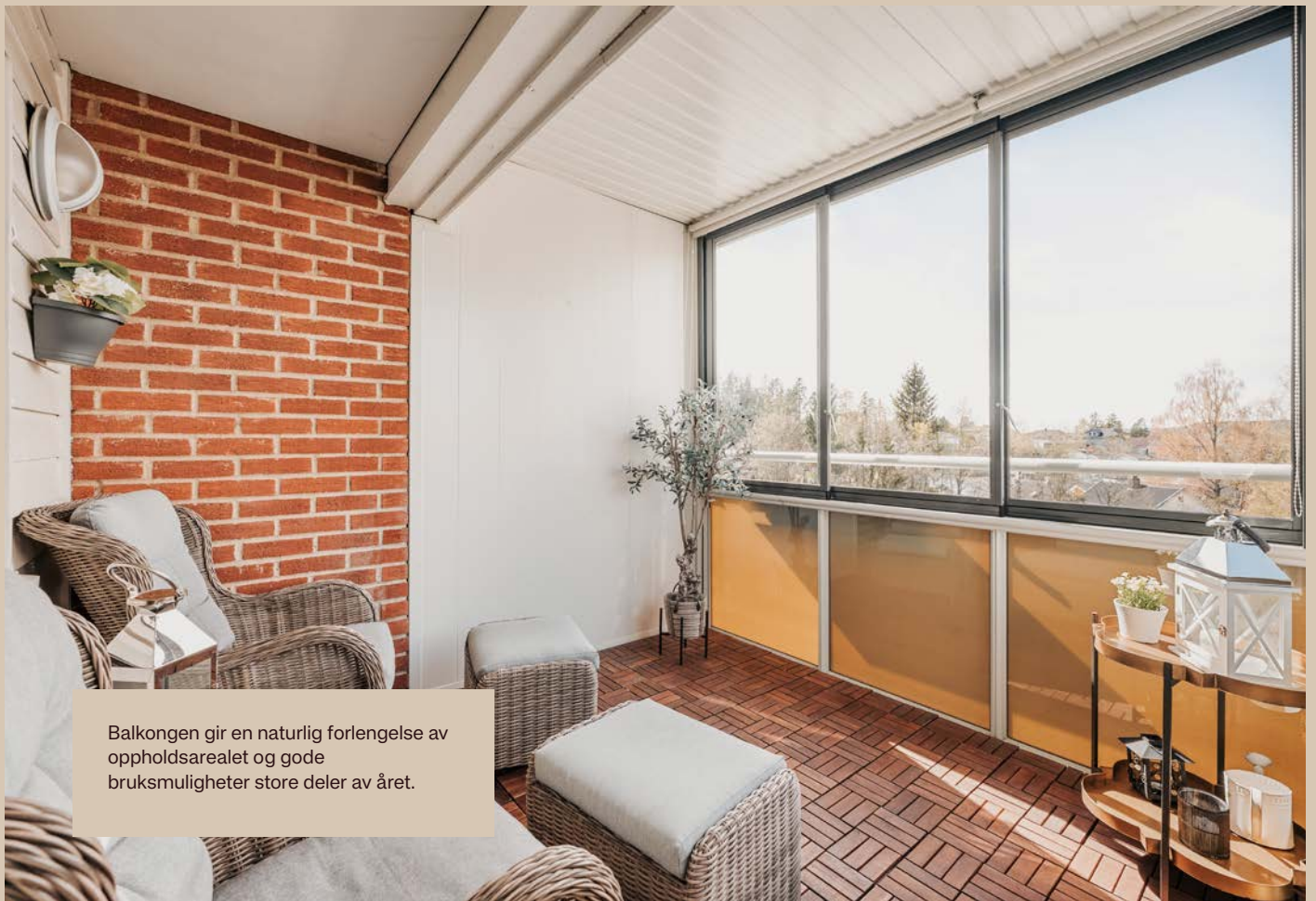
Rommene har god plass til både seng og nattbord. Hovedsoverommet har godt med lagringsplass i skap.



Soverom 2.



Et perfekt gjesterom, kontor eller hobbyrom - mulighetene er mange!



Balkongen gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet og gode bruksmuligheter store deler av året.





Det er angavstand til skoler, barnehager, bussholdeplass, matvarebutikk og marka.

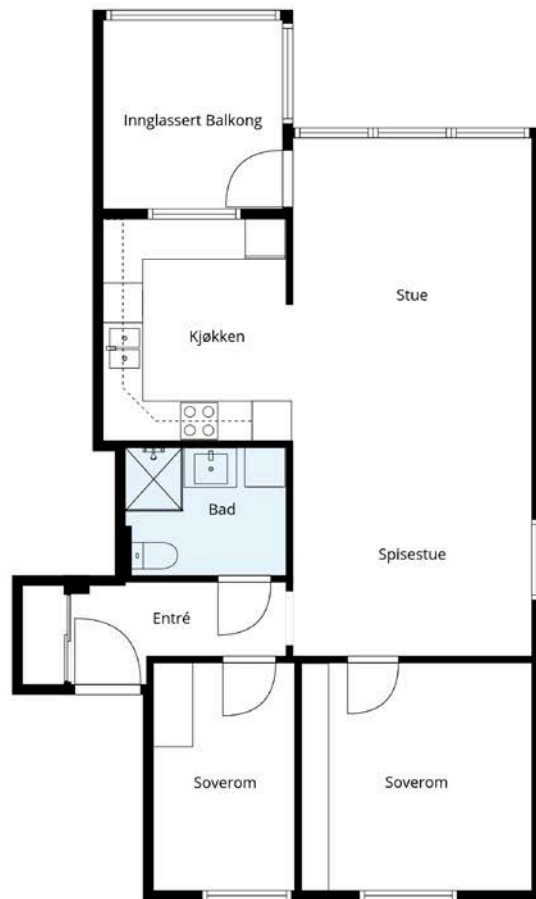




Det medfølger en utvendig biloppstillingsplass.

Plantegning





ORREVEGEN 8

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 690 000

Omkostning kjøper

3 690 000,00 (Prisantydning)

189 362 (Andel av fellesgjeld)

3 879 362 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 888 858 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 898 158 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 898 158

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 413,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader utgjør:

Felleskostnader kr. 4 647,-

Stipulerte avdrag: kr. 946,-

Stipulerte rentekostnader kr. 820,-

Totalt: 6413,-

Fellesutgiftene inkluderer bl.a. fyring, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV, betjening av andel fellesgjeld (avdrag og renter), drift og vedlikehold samt forretningsførsel.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Rælingen kommune har ikke eiendomsskatt pt.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 189 362 pr. 30.04.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale gjeld:

HANDELSBANKEN - 4,95%

Annuitetslån, Info pr 30.04.26

Term: 12

Restgjeld: 22 828 813,-

Løpetid: 16.01.26 - 30.11.44

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter, Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 363 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 046 052 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 184 208 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er blant annet kort vei til fotballbane, skøytebane og svømmehall.

Beliggenheten er meget sentral, samtidig som det er nærhet til flotte turområder i Østmarka. 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. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til nevnte Bjønnåsen og til andre fine destinasjoner.

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 et gunstig utgangspunkt for fine turer innover marka, og Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små.

Lørenskog hus ligger kun 6 min å kjøre fra boligen og byr på bl.a. kino, bibliotek og kunstsaler. Romerike kan også by på flere golfbaner, alpinanlegg, ridesentre, svømmehaller, treningssentre, Nebbursvollen friluftsbad på Volla i Lillestrøm, samt tursti langs Nitelva og kort vei til innsjøen Øyeren.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra som ligger like bortenfor blokka. Det er ca. 5 minutters kjøring til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter i form av blant annet butikker, fine restauranter og kino. For den

shoppingglade er det også kort vei til Triaden og Metro.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Løvenstad barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass ligger kun noen få minutters gange fra blokka. Løvenstad har en svært sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen for rask transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser til hele det sentrale Østlandsområdet. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 7 min til Lillestrøm, 21 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn. Fra Lillestrøm togstasjon tar toget deg til Oslo S på ca.10 min.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Parkering

Det medfølger en utvendig biloppstillingsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 16729.5 m²

Tomten til borettslaget er både eiet og festet.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr. 106, bnr. 215 som er eiet og eiendommen gnr. 106, bnr. 216 som er festet. Tomtestørrelse eiet tomt: 16 729,5 kvm og tomtestørrelse festet tomt: 10 737,1 kvm. Festes av Per Oppegaards arvinger. Festetiden er frem til 01.01.2063

Regnskapet for 2025 viser at borettslaget betalte 25 653,- i årlig festeavgift. Disse betjenes av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg - Orrevegen 8 datert. 07.10.1971.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger datert. 13.12.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra dagens planløsning:

-Badet har blitt utvidet ved å benytte areal avsatt til entrè. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.10.1971.

Innhold

4.etg: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og innglasset balkong.

Kjeller: 2 boder.

Utvendig parkeringsplass.

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Boder.

4. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Balkongen ble målt til ca. 7,7 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Disse bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjellerbod ble målt til ca. 3,5 m².

Boden er merket med nr: 809

Kjellerbod ble målt til ca. 5,8 m².

Boden er merket med nr: 819.

Det er også et bodskap i kjeller som disponeres av seksjonen.

Standard

Entrè:

Det første rommet som møter deg er entrèen. Her kan du sette fra deg sko og henge fra det yttertøyet i garderoben.

Stue:

Stuen fremstår lys og trivelig med overflater i lyse fargetoner som bidrar til en god romfølelse. Rommet har utgang til innglasset balkong på ca. 7,7 kvm, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet og gode bruksmuligheter store deler av året.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en IKEA-innredning fra 2015 og er utformet som en delvis åpen løsning mot oppholdsrommet. Den tidløse innredning tilbyr godt med skap- og benkeplass, og har glatte og profilerte, folierte fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, og det er flisliknende plater på vegg over benkeplaten. Det er også belysning under overskapene. Videre har kjøkkenet opplegg for integrert oppvaskmaskin og er utstyrt med uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap. Det er ikke installert komfyrvakt eller aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil.

Baderom:

Helfliset, lyst og pent baderom fra 2015, pusset opp i regi av Dyktighandverker AS. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant i lang utførelse. Over servanten er det speilskap med lysarmatur. Det er opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet har svingdører, regnfallsdusj, hånddusj og termostatstyrt blandebatteri. Toalettet er veggmontert. Badet har avtrekk i vegg.

Soverom:

Boligen har to soverom av god størrelse. Rommene har god plass til både seng og nattbord. Begge rommene har garderobeskap.

Lagringsplass:

Det er godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller samt et bodskap som også er lokalisert i kjeller.

Innvendige overflater:

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers tapet og glatte, malte flater.

Himling: Glatte, malte falter og plater på kjøkkenet.

Gulv: Flislagt gulv på badet. Ellers laminat. Gulvvarme på badet.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap. Vaskemaskin på badet. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Sertifisert firma for utføring av rørlegger og våtromsarbeid.

Arbeid utført av: Dyktighandverker AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja.

Beskrivelse: Utført etter forskrift og kravene i 2015.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

-Ja.

Beskrivelse: Kontrakt og dokumentasjon på utført arbeid.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørfornyng, gjennomført i 2023.

Arbeid utført av: Usikkert, administrert av borettslaget Orrevegen på oppdrag fra BORI.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skifte og oppgradering av alle sikringsskap i blokkene, utført i 2017.

Arbeid utført av: Ikke opplysninger om firma, utført på oppdrag fra Orrevegen borettslag.

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

-Nei.

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

-Ja.

Beskrivelse: El-kontroll utført (årstall usikker, mener dette var i 2021 eller 2022).

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja.

Jeg er ikke tilkoplest pga. ikke behov, men tilgjengelig på alle beboeres P-plasser.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: Selger informerer om følgende moderniseringer/påkostninger:

-Totalrenovert bad i 2015, utført av sertifisert firma (Dyktighandverker AS etter forskriftene fra 2015.

-Nytt kjøkken installert privat i 2015.

-Noe utskifting av el-anlegg, sikringsskap i 2015 i forbindelse med renovering av bad, utført av sertifisert elmontør gjennom

-Dyktighandverker AS som hadde oppdraget.

-Oppgradering av sikringsskap etter oppdrag fra Orrevegen Borettslag via BORI, utført i 2017.

-Rørfornyng alle boenheter på oppdrag fra Orrevegen borettslag via BORI, utført i 2023.

Bebyggelsen

Området består av en kombinasjon av blokkbebyggelse og trehusbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er

ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningen stod ferdig/tatt i bruk i 1968 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og murkonstruksjoner, forblendet med tegelstein. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra eier:

2023: Rørfornyning av soilrør ble gjennomført i regi av borettslaget.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er ikke påvist installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Bemerkning: Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Tiltak: For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens: Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen

ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tiltak: Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens: Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

-Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannrørene og radiatorene.

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

Konsekvens: alder = dårlig effekt eller slutter å fungere.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

-Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Tiltak: Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran. Lokal utbedring ved å heve oppkant

med tilstrekkelig tettesjikt ved terskel kan bidra til å lukke avviket. Hvis mulig kan oppkant ved terskel utbedres ved å etablere tettesjikt (oppbrett), forutsatt at nytt tettesjikt kan tilsluttes/forbindes tett til eksisterende tettesjikt i rommet.

Konsekvens: Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforhold kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

-Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Konsekvens: Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.

Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke innklimaet negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking i veggen bak dusjonen, da denne grenser mot murvegg, fast innredning og fellesareal. Disse forholdene medfører at det ikke foreligger egnet og tilgjengelig kontrollpunkt for hulltaking uten å gjøre mer omfattende eller destruktive inngrep i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i

dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen.

Øvrig informasjon

Adresse

Ørrevegen 8, 2006 LØVENSTAD

Gnr. 106, bnr. 215

i Rælingen kommune. Andelsnr. 64 i Ørrevegen

Borettslag med orgnr. 952012827

Selger

Cecilie T Strandbråten

Borettslag

Ørrevegen Borettslag

Organisasjonsnummer: 952012827

Andelsnummer: 64

Ørrevegen Borettslag ble stiftet 16.05.1966 og har organisasjonsnummer 952012827.

Borettslaget består av 128 boligseksjoner, fordelt på 8 bygninger.

Eiendommen har gnr. 106, bnr. 215 i Rælingen kommune.

Og gnr. 106, bnr. 216 som festes av Per Oppegaards arvinger. Festetiden er frem til 01.01.2063.

Det fremgår av innkalling til årsmøte 2026:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 ordinære styremøter. Vi har også hatt løpende koordinerings møter/befaring med leverandører og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
 - Budsjettering
 - Regulering av felleskostnader
 - Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
 - Løpende vedlikehold
 - Forsikringskader
- Av andre større saker kan nevnes:
- Norgespris på strøm og fjernvarme
 - 2 halvårslige Info skriv
 - Forhandlet rente på lån
 - 1 Dugnad
 - Jobbet å få nye vaktmestere, blir nytt fra vår 2026
 - Tatt inn bygnings inspektør grunnet klage fra tidligere andels eier på selve konstruksjon av bygget. Og tatt dette videre med rælingen kommune. Alt er ok.

Låneopptak med kr 8 millioner i juli 2022 for rørfornyng.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: IF skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP4708413.14

Husdyr: Det er tillatt å holde husdyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget.

Avtale skal signeres av beboer og overholdes.

- Det kan max være 8 poter pr husstand.
- Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område.
- Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes.
- Sikre at dyr som luftes ikke urinerer i umiddelbar nærhet til blokkene eller andre steder som er til sjenanse for beboerne.

-Dyreholdet må ikke medføre vesentlige ulemper for andre beboere, som støy (bjeffing) eller lukt.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget, og meldefristen er 12.05.2026. Konferer eventuelt med megler for mer informasjon om forkjøpsretten, herunder frist for avklaring av denne.

Forkjøpsfrist: 12.04.2026.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets vedtekter og husordensregler. Disse kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer, med varmtvann fra felles anlegg (Borettslaget er tilknyttet Akershus Energi). Gulvvarme på badet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til følgende i kommuneplanen:

- Delareal 529 kvm
- Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende
- Delareal 16 198 kvm
- Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
- Delareal 925 kvm
- KPHensynsonenavn: H370
- KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Inngår i følgende reguleringsplaner:

- Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
- Felt C Sandbekken del av Gnr 106 Bnr 2 og 7 Løvenstad/ Rælingen
- Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl.
- Løvenstad bo- og omsorgssenter, Gnr:106, Bnr:667.

Deler av borettslagets eiendom grenser til offentlig barnehage og skole.

I flg. DOK-analyse ligger eiendommen:

- delvis i gul støysone pga. veg.
- i et område hvor løsmasser består av fyllmasse/ antropogene masser eller bart fjell (ikke grunnvannspotensiale i løsmassene).
- i et område hvor arealet er under marin grense.
- i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad mht. Radon.
- i et område markert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Tinglyste heftelser

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

3224/106/215:

21.11.1972 - Dokumentnr: 105770 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

12.06.1986 - Dokumentnr: 104523 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:295

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og

møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 900,00

Markedspakke inkl. foto, plantegning, boligvideo, stor annonse på FINN.no, Ukens bolig i 7 dager, digital markedsføring, mm. kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (privatvisninger mellom 8-16 er gratis) kr 3 200,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 101,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 104 501,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner
solveig.granlund@emera.no
Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ORREVEGEN 8

VEDLEGG



Tilstandsrapport



 3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET
BALKONG

 Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD

 RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 215

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22179-26085

Eiendomsverdi ref nr: WI1004

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 (<https://iverdi.no/>).

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagleilighet i 4.Etasje med innglasset balkong.
Beliggende på Løvenstad.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som jevnt vedlikeholdt. Det bør likevel påregnes moderniseringsbehov på sikt, knyttet til gulv på bad.

Balkong:

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 7,7 m².
Balkonggulv dekket med terrassefliser, oppe på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,09 m.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer med felles varmtvann og gulvvarme på badet.

Bad:

Flislagt baderom fra 2015.
Plastsluk i rommet.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (lang variant).
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2015.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med glatte og profilerte, folierte fronter.
Benkeplate laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisligende plater på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Leiligheten disponerer to eksterne boder og et skapi kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningsakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

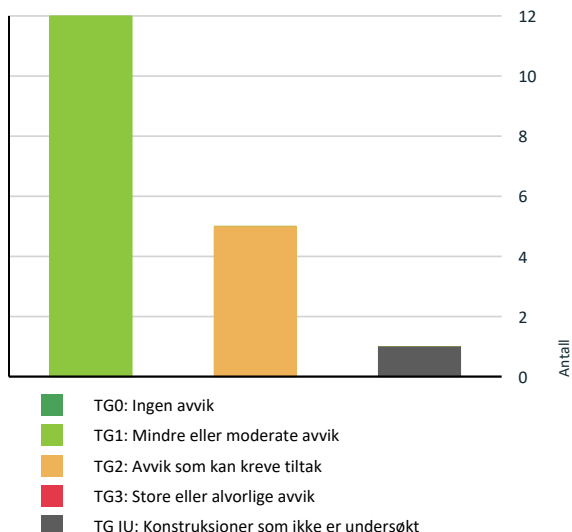
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår

1968

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010 og 1988 (mot innglasset balkong).

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Bemerkning:

- Balkongdøren er av eldre dato og kan ha dårlig pakkninger og mulig lekker noe trekk igjennom .
- Entrédøren og listverk bærer noe preg av slittasje, kan ha behov for lokal utbedring.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 7,7 m².

Balkonggulv dekket med terrassefliser, oppe på betongdekke.
Rekkverk i aluminium og glassfelter. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,09 m.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befarings, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leiligheten yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringsstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badet.

Ellers laminat.

Gulvvarme på badet.

—

Tilstandsrapport

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers tapet og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte falter og plater på kjøkkenet.

Downlights i himling på badet og kjøkken.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,43 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser tverirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

- Himlingen på kjøkkenet ble observert å henge/bue noe ned. Det kan se ut til at inndelingen av lekter/spikerslag bak platene er utført med større avstand enn anbefalt, noe som medfører at platene siger og fremstår noe ufagmessig utført.
Konsekvens: Platene kan over tid bue ytterligere ned og i verste fall miste feste.

- Det er også registrert stedvis gulvknirk i boligen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.
Entré: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige tredører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2015, pusset opp i regi av Dyktighandverker AS.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte på badet er opplyst i dette dokumentet.

Rapporten baserer seg også på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

—

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

4.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

- Lokal utbedring ved å heve oppkant med tilstrekkelig tettesjikt ved terskel kan bidra til å lukke avviket.

Hvis mulig kan oppkant ved terskel utbedres ved å etablere tettesjikt (oppbrett), forutsatt at nytt tettesjikt kan tilsluttes/forbindes tett til eksisterende tettesjikt i rommet.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforhold kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

4.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i dusjsone.

—

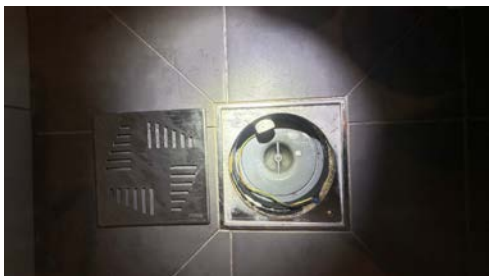
Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant (lang variant).
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri.
Veggmontert toalett. xxx

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygging, kondens og dårlig luftkvalitet.
Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke innneklimaet negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

1 TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking i vegg bak dusjsonen, da denne grenser mot murvegg, fast innredning og fellesareal. Disse forholdene medfører at det ikke

Tilstandsrapport

foreligger egnet og tilgjengelig kontrollpunkt for hulltaking uten å gjøre mer omfattende eller destruktive inngrep i konstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2015.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte og profilerte, folierte fronter.
Benkeplate laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisliggende plater på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, plattetopp, stekeovn og integrert kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Det anbefales/bør ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsrapport

Bemerkning:

Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.
- Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.
- Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.



Tilstandsrapport

IG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer. Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på anleggets alder og utførelse. Det er opplyst at anlegget ble rørfornyet i 2022–2023.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer. Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

IG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorer i leiligheten, med varmtvann fra felles anlegg.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Det oppfordres til å regelmessig utføre service og vedlikehold på anlegget, og sette seg inn i vedtektene for vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannrørene og radiatorene.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens - alder = dårlig effekt eller slutter å fungere.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskapp lokalisert i felles gang.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Overbelastningsvern er montert.

Hovedbryter og 5 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Det er imidlertid fremlagt dokumentasjon på gjennomført eltilsyn, samt dokumentasjon på avsluttet tilsyn.

"Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 19.02.2024 i Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Cecilie Tomter Strandbråten"

Inntak og sikringsskap

3. 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 • Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• For sikkerhetens skyld anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.



Tilstandsrapport

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

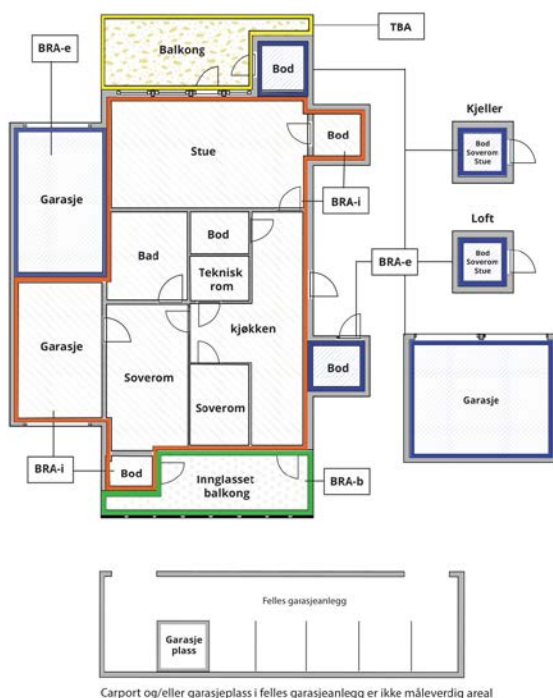
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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.

Areal 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 bygningssakkyndig 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

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	72		8	80	
Kjeller (Boder)		10		10	
SUM	72	10	8		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom		Innglasset balkong
Kjeller (Boder)		Boder	



Kommentar

Entré/gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Balkongen ble målt til ca. 7,7 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist to stk boder og et skap i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Disse bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 3,5 m².

Boden er merket med nr: 809

Kjellerbod ble målt til ca. 5,8 m².

Boden er merket med nr: 819.

Lagringskap:

Det er fremvist lagringsplass i kjeller i form av en bod/et skap som tilhører seksjonen.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boden:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Totalrenovert bad i 2015, utført av sertifisert firma (Dyktighandverker AS etter forskriftene fra 2015.

Nytt kjøkken installert privat i 2015.

Noe utskifting av el-anlegg, sikringssskap i 2015 i forbindelse med renovering av bad, utført av sertifisert elmontør gjennom Dyktighandverker AS som hadde oppdraget.

Oppgradering av sikringssskap etter oppdrag fra Orrevegen Borettslag via BORI, utført i 2017.

Rørfornyng alle boenheter på oppdrag fra Orrevegen borettslag via BORI, utført i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Per Berg Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	215	0	0	16729.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Orrevegen 8

Hjemmelshaver

Orrevegen Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Cecilie T Strandbråten

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0404

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.

Med felles frittstående garasje i rekke.

Området består av en kombinasjon av blokkbebyggelse og trehusbebyggelse.

Bygningen stod ferdig/tatt i bruk i 1968 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/mur.

Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og murkonstruksjoner, forblendet med tegelstein.

Flate takkonstruksjoner i betong, teknet med papp/shingel.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra eier:

2023: Rørfornyning av soilrør ble gjennomført i regi av borettslaget.

Bemerkning:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtliggende tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	08.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatorbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitagesgrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattede beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

PERSONVERN



Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260097	
Selger 1 navn	
Cecilie T Strandbråten	
Gateadresse	
Orrevegen 8	
Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CTS

1

Document reference: 04260097

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

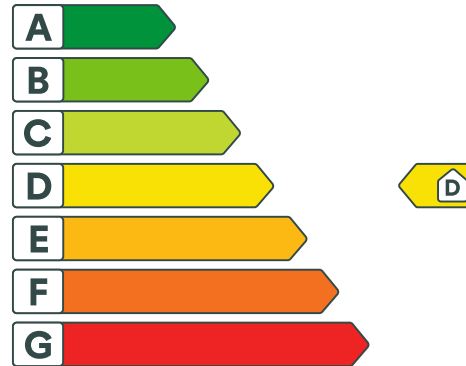
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Strandbråten	376a69a3cdb18fc880907 831a076590ea9955630	30.04.2026 17:08:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260097

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



Adresse Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288115
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150451949
Gårdsnummer 106	Bruksnummer 215
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0404



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
194,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
238,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år
34 807 kWh



Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Orrevegen 8, 2006 LØVENSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



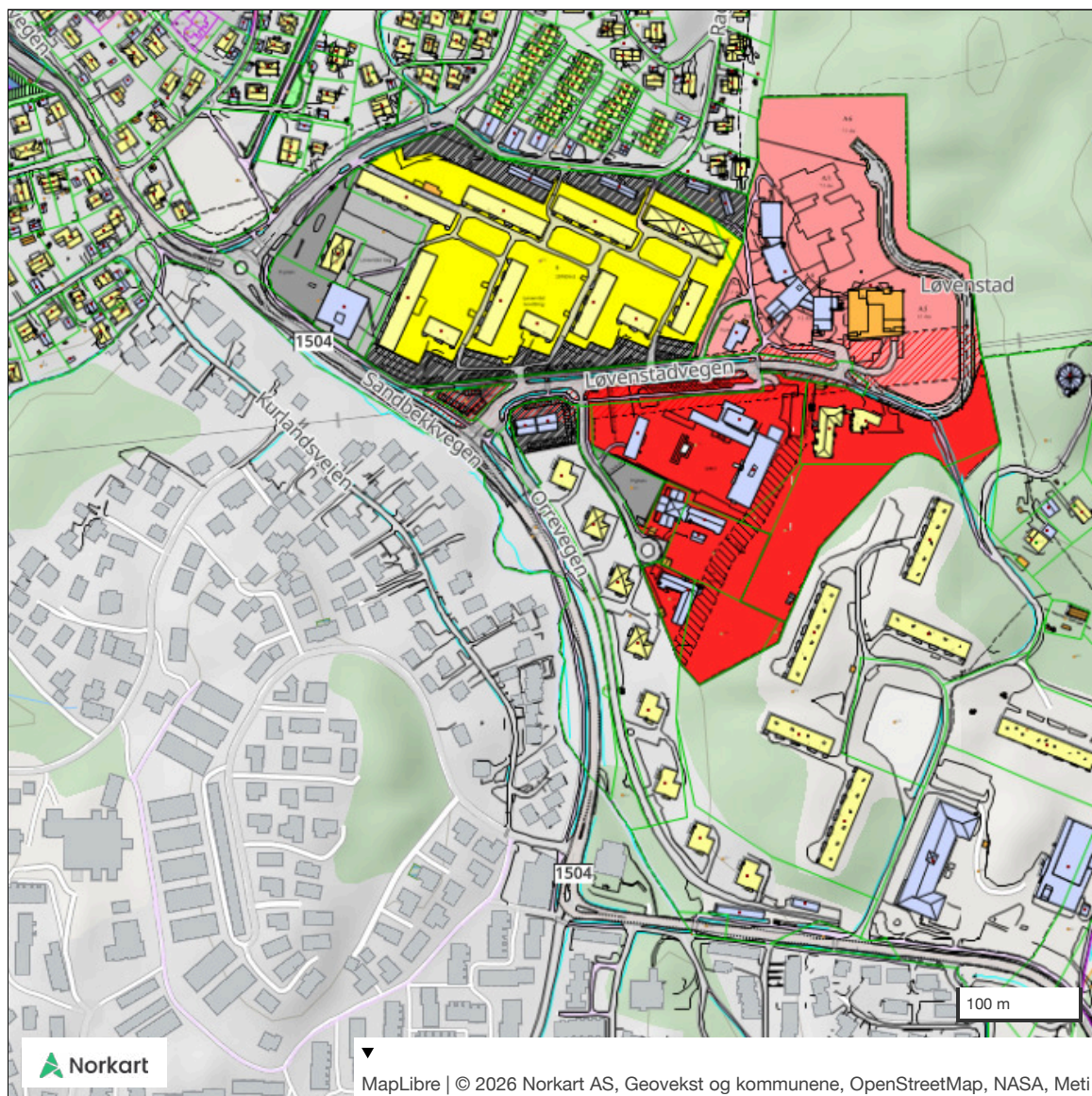
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

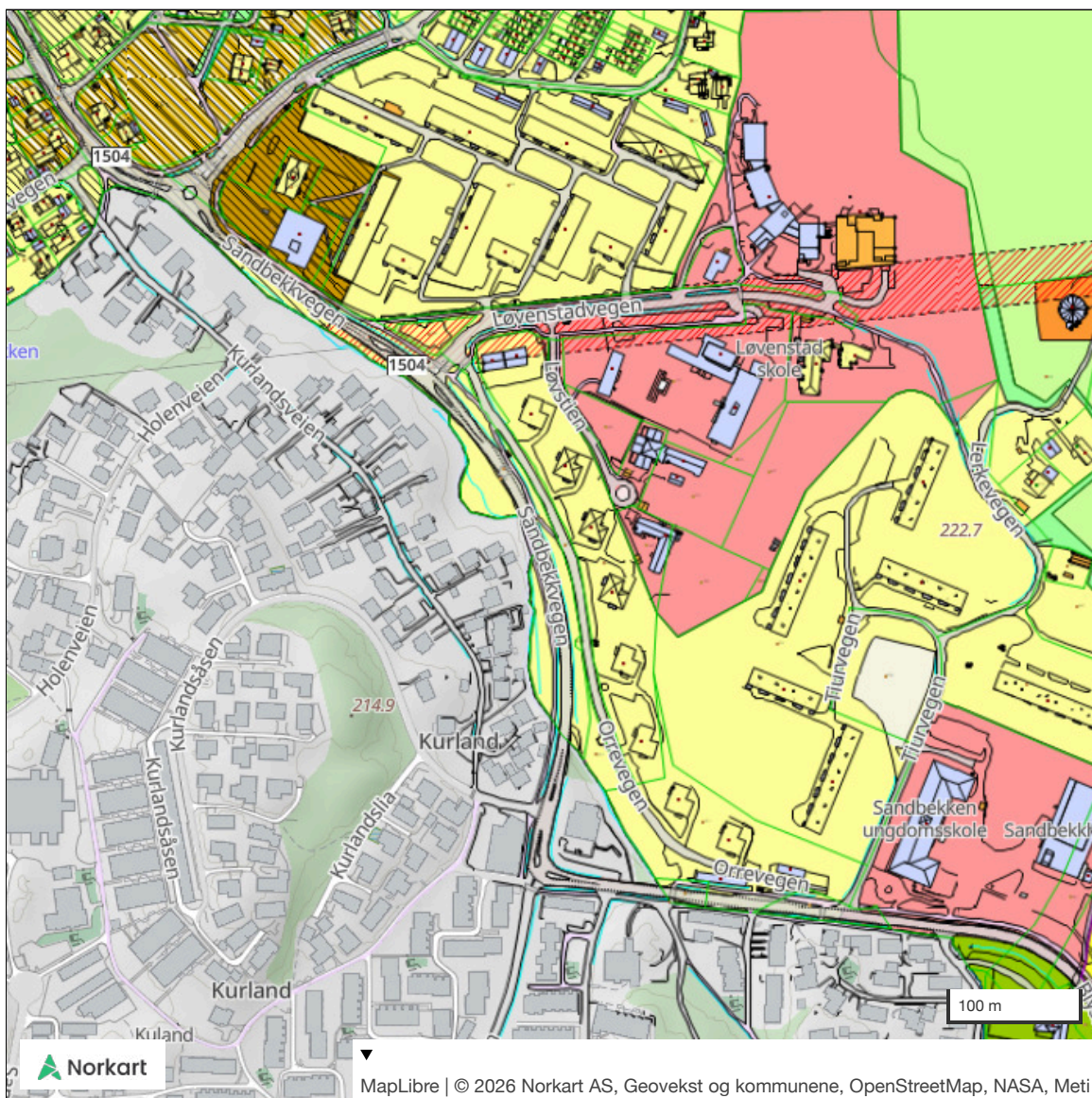
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Rælingen kommune



Rælingen kommune



Reviderte ordensregler for Orrevegen borettslag

Revidert: mars 2020

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Det er i alles interesse at beboerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av beboers opptreden. Dette innebærer at beboerne plikter å respektere hverandres behov, arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt. Reglenes formål er å sikre beboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

Alle andelseierne må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Andelseierne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Vern om plener og beplantninger.

Lek og ballspill er tillatt på borettslagets tomt. Mer omfattende og arrangerte ballspillkamper henvises til idrettsanlegg i nærområde. Det er alles ansvar å påse at plener og beplantning, fellesskapets hagemøbler og tilsvarende ikke blir ødelagt.

Ytre utsmykking (eksempelvis, belysning, parabol, maling, blomsterkasser, fuglebrett, skjøteledninger, vannslanger etc.) er ikke tillatt. Kun blomsterkasser fra Balco er tillatt å bruke som blomsterkasse. Kun nøytral, ikke-blinkende julebelysning er tillatt i høytiden.

Kull- og gassgrill på balkong er forbudt. Elektrisk grill er tillatt.

2. INDRE ORDEN

Felles vaskerom i kjeller skal rengjøres etter bruk.

Ansvar for orden og renhold av fellesrom, snørydding foran ytterdørene og feiing om sommeren har beboerne etter tur. Det anbefales at blokkansvarlig setter opp lister for dette på felles oppslagstavle.

Skotøy, klær og gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene.

Søppel skal umiddelbart bæres ut og kastes i container og ikke hensettes i trappegang eller fellesarealer, heller ikke utenfor container. Det er tillatt å benytte containere ved andre blokker i borettslaget dersom egen container er full.

Alle beboere har ansvar for at ytterdørene og kjellerdørene alltid er låst. Dette av hensyn til sikkerheten. Dersom en setter opp ytterdøren for kortere perioder ifm inn og utlasting, må en sørge for at alt fungerer som normalt etter bruk. Ytterdøren kan åpnes ved å sette i nøkkelen i og vri den til en side i nøkkelbryteren ute på veggen, da vil døren holdes åpen så lenge nøkkelen står i låsen. Alternativt kan kontakten til døren dras ut. Denne må da settes på plass etterpå og du må forsikre deg om at døren virker som normalt. Dørene blir ødelagt av å bli satt opp med tvang med kontakten i.

Dørene til kjeller skal holdes lukket og låst hele døgnet da dette er brannører. Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lyset etter bruk.

Vinterlagring av sykler (ikke motorkjøretøyer), dekk, felles hagemøbler og barnevogner kan lagres i dertil egnede fellesrom iht blokkansvarlig sine anvisninger. Andre bruksgjenstander skal oppbevares i den bod som disponeres av den enkelte beboer. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tillitsvalgte og forelegges styret til godkjenning.

Opplegg for vaskemaskin/oppvaskmaskin mm i den enkelte leilighet må monteres forskriftmessig av autoriserte fagfolk.

Det er forbudt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftkanalene da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet og det kan utgjøre en brannfare. Den enkelte beboer vil gjøres økonomisk ansvarlig for å utbedre ureglementerte tilkoblinger til luftkanalene.

3. UTSTYR SOM SKAL FØLGE LEILIGHETEN VED SALG

Ved salg av leiligheter skal følgende utstyr følge med:

- TV boks og ruter
- Brannslukningsapparat og ev brannteppe
- Korrekt monterte brannvarslere
- Rullgardiner i alle vinduer på balkong
- Innvendige persiener
- Vaskebrikke og nøkkel til denne
- Postkassenøkkel
- Nøkkel til hoveddør

Dersom dette ikke er i orden ved overtakelse av leilighet ifm salg, er dette et anliggende mellom kjøper og selger av leiligheten.

4. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Avtale skal signeres av beboer og overholdes.

- Det kan max være 8 poter pr husstand
- Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område

- Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes
- Sikre at dyr som luftes ikke urinerer i umiddelbar nærhet til blokkene eller andre steder som er til sjenanse for beboerne.

Se vedlegg 1.

5. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre spesielt støyende aktiviteter skal ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, kl 17.00 på lørdager og ikke på søndager og helligdager.

Om du skal ha fest eller andre høylytte aktiviteter i andelsleiligheten, må de andre andelseierne varsles skriftlig minst fem dager i forkant. Det skal varsles skriftlig ved oppslag på tavlene ved inngangen.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å leke, bråke eller overnatte i kjeller og oppgang.

Motto til borettslaget er «å bry oss om - ikke bry oss med». Før styret varsles skal du selv ta opp saken med den det gjelder på en ordentlig måte. Dersom dette er et vedvarende problem, kan styret kontaktes.

5. PARKERING

Andelseiers kjøretøy skal kun parkeres på anvist plass. Den enkelte beboer er tildelt en parkeringsplass med samme nummer som andelsnummeret på leiligheten i borettslaget. Parkering på andre steder (eksempelvis grøntanlegg) medfører kontrollavgift og borttauing for eiers regning.

Gjesteparkering er kun forbeholdt gjester. Kjøretøyet kan kun stå på gjesteparkeringen i tre sammenhengende døgn, selv om det flyttes i perioden. Etter dette må kjøretøyet være borte i ett døgn, før ny parkeringsperiode kan påbegynnes. Gjester kan parkere lovlig på to måter på gjesteparkering. Enten med gyldig parkeringsbevis fra Orrevegen borettslag som må ligge godt synlig i frontruta. Eller det kan bookes elektronisk gjennom nettsiden:

<http://www.gjest.p-service.no>

Logg inn med brukernavn: 2197

Passord 12345

for å registrere gjestens bil. Beboere vil bli ilagt bot om beboer selv bruker gjesteparkeringene.

Firmabiler kan parkere på gjesteparkering mellom kl. 07.00 t.o.m 01.00 alle dager. Firmabiler kan ikke parkere på gjesteparkeringen mellom kl. 01.00-07.00.

HC-plasser er reservert for motorkjøretøy som er utstyrt med dispensasjon for å kunne benytte offentlige HC-plasser. Disse kan kun benyttes i tre timer. HC-bevis må være plassert godt synlig i frontruta. Ved særskilte behov for å benytte HC-plassen en lengre periode, kan en egen avtale inngås med styret.

Leieplass er kun forbeholdt beboere med egen avtale. Skjema for søknad av leieplass ligger vedlagt ordensreglene. Ferdig utfylt skjema sendes styret i Orrevegen borettslag. Et gyldig parkeringsbevis for leieplass må legges synlig i frontruta. Normalt vil en prioritere søknader fra dem som bor flere i en leilighet og har to biler. De som har garasje plass i tillegg til sin faste parkeringsplass vil normalt ikke prioriteres til leieplasser.

Eierne av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal selv fjerne dette fra borettslagets område. Hvis kjøretøyet ikke fjernes innen rimelig tid, vil styret bestille borttauing på andelseiers regning.

Det pålegges alle beboere å orientere sine gjester og besøkende om parkeringsbestemmelsene.

Hensetting av campingvogner, tilhengere og lignende på alle parkeringsplasser, samt på grøntanlegget og lignende, medfører kontrollavgift og borttauing for eiers regning.

Nødvendig av- og pålessing med kjøretøy foran blokkene tillates så fremt det er synlig aktivitet i og rundt kjøretøyet.

Ved overtredelse av punktene som medfører borttauing må eier av kjøretøyet dekke omkostningene for borttauingen.

Forespørsel om dispensasjon fra alle overnevnte parkeringsbestemmelser, må søkes skriftlig via styret.

Ved overtredelser av borettslagets parkeringsbestemmelser, vil borttauing bli iverksatt uten ytterligere varsel.

6. KOMMUNIKASJON MED BEBOERE

Kommunikasjon mellom styret og beboere foregår gjennom oppslag på korktavler ved inngangen til hver blokk, gjennom nyhetsbrev til beboerne, og gjennom facebook siden Orrevegen Borettslag. Facebook gruppen gir rask info til beboere som for eksempel om strømbrudd, feil på tv signaler, brøyting mm. Styret ønsker at beboere logger seg inn på bori.portal.bbl.no og oppretter en profil der på Orrevegen borettslag og krysser av for å tillate elektronisk kommunikasjon. På den måten kan styret kommunisere elektronisk med beboere. Det vil være mulig å hente ned årshjul for borettslaget, dokumenter som vedtekter, ordensregler og skjemaer for søknader mm.

7. TILLITSVALGTE

Som et ledd i den daglige funksjon av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktilitsvalgte som er et bindeledd mellom beboere og styret.

8. GENERELT

Andelseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Andelseierne er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler m/ vedlegg er en del av andelseierkontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av eierforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktilitsvalgt og/eller styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innhold av disse reglene.

4. mars 2020
Orrevegen Borettslag
STYRET

Vedlegg: 1. Kontrakt mellom borettslaget og beboeren om dyrehold.
Vedlegg: 2. Søknadsskjema for leieparkeringsplasser
Vedlegg: 3. Oversikt over leieparkeringsplasser i borettslaget
Vedlegg: 4. Prosedyre for booking av gjesteparkeringsplasser

Vedtekter

for

Orrevegen borettslag

Org nr 952 012 827 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.2009, sist endret den 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune. Orrevegen brl. omfatter 128 leiligheter med adressene Orrevegen 2-16.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med 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 eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. I Orrevegen borettslaget er det tillatt å holde hund på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Det er max tillatt med 8 poter pr leilighet.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning i forkant kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved mistanke om vannlekkasje skal styret kontaktes umiddelbart.

Dersom det skal gjøres arbeid på elektrisk anlegg, vann og -rør opplegg eller i våtrom, skal det utføres av autorisert personell iht gjeldende standarder. Ved bygningsmessige endringer som rivning eller flytting av vegger/døråpninger, eller ved fornying av bad, skal det innhentes godkjenning av styret i forkant av arbeidene. Det skal da legges ved dokumentasjon på hva som skal gjøres (minimum plantegninger som viser endringer), og ved endringer på våtrom skal navnet på firma som skal utføre endringene legges ved og det skal leveres dokumentasjon til styret etter utført arbeid som dokumenterer at arbeidene er gjort iht gjeldende standarder.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar (inklusive persiener i vindu i stuen og på soverom,

samt standard rullgardiner på balkongen), utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseier er ansvarlig for at det finnes røykvarslere plassert forskriftsmessig i leiligheten og at disse til enhver tid virker. Videre er andelseier ansvarlig for å sjekke at brannslukningsapparatet har rett trykk (innenfor grønt område i displayet), og gi beskjed til styret dersom det er behov for å bytte brannslukningsapparatet.

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

(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 borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, 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 vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5–22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2–4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 til stede. 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 samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Orrevegen 8 - Nabolaget Løvenstad - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min 3.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Hovedøya Linje B1, B2	22 min 20.2 km

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	21 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	6 min
Sandbekken utfartsparkering	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

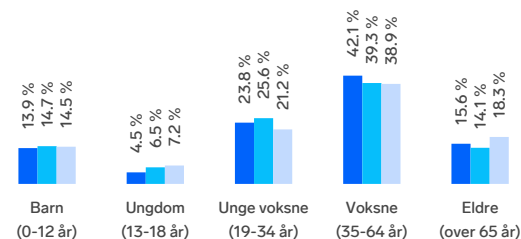
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvenstad	647	357
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	5 min 0.5 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	4 min 0.4 km
Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100





Gateparkering

Lett 84/100

Sport

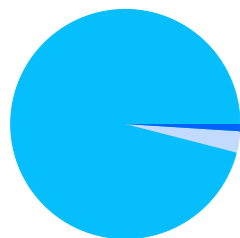
 Løvenstad skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 Sandbekken fotballbane 6 min 
Fotball, sandvolleyball 0.5 km

 Fresh Fitness Strømmen 20 min 

 CrossFit Lillestrøm 6 min 

Boligmasse



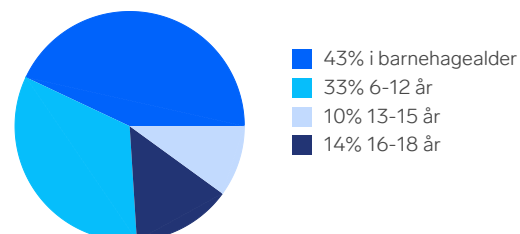
■ 1% enebolig
■ 96% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester

 Strømmen Storsenter 23 min 

 Boots apotek Strømmen 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 61%

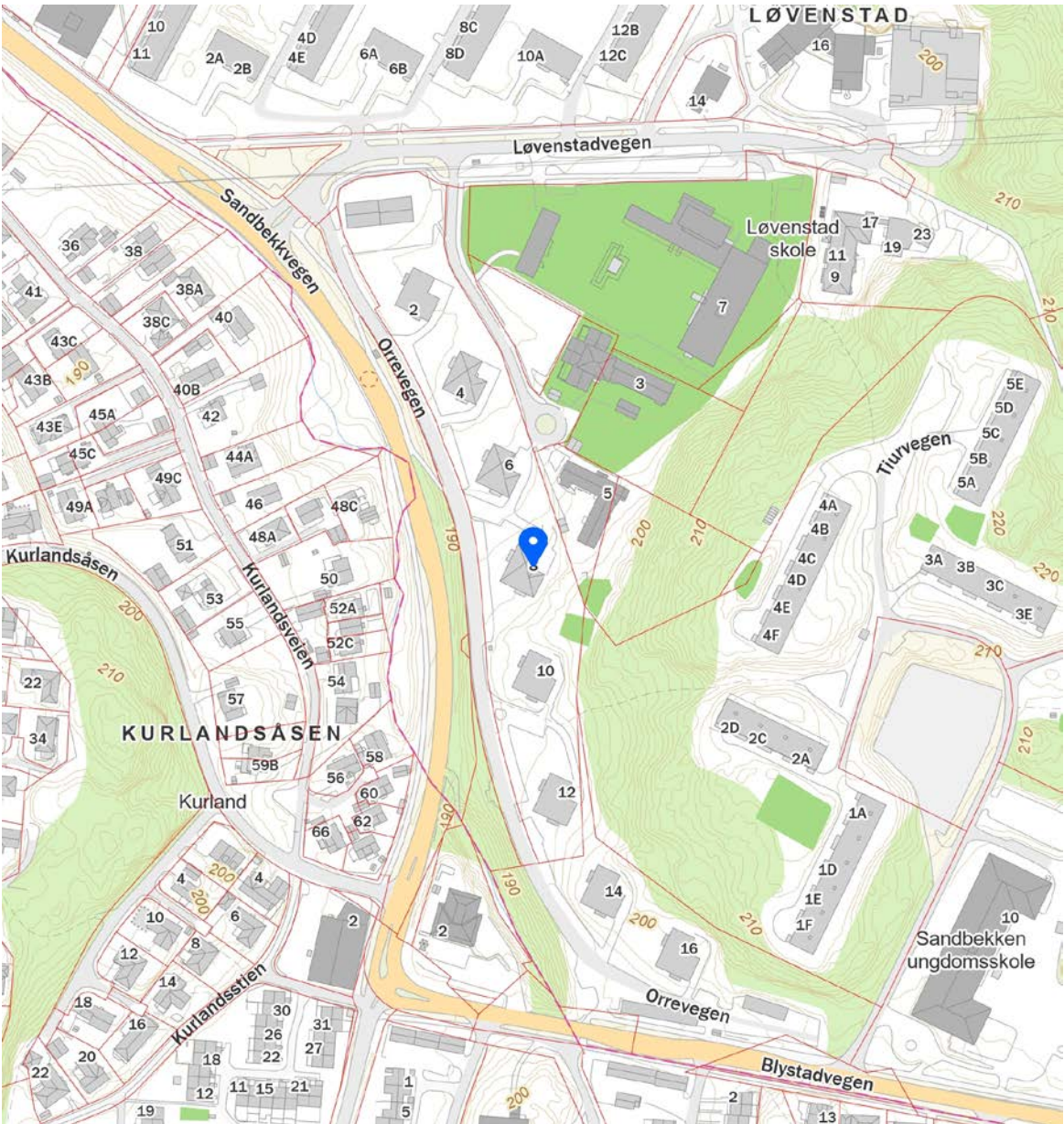
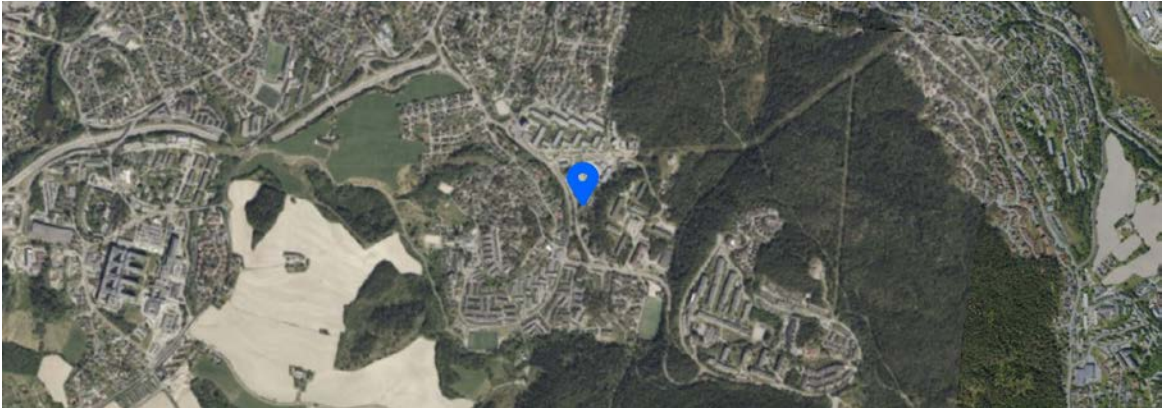
■ Løvenstad
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



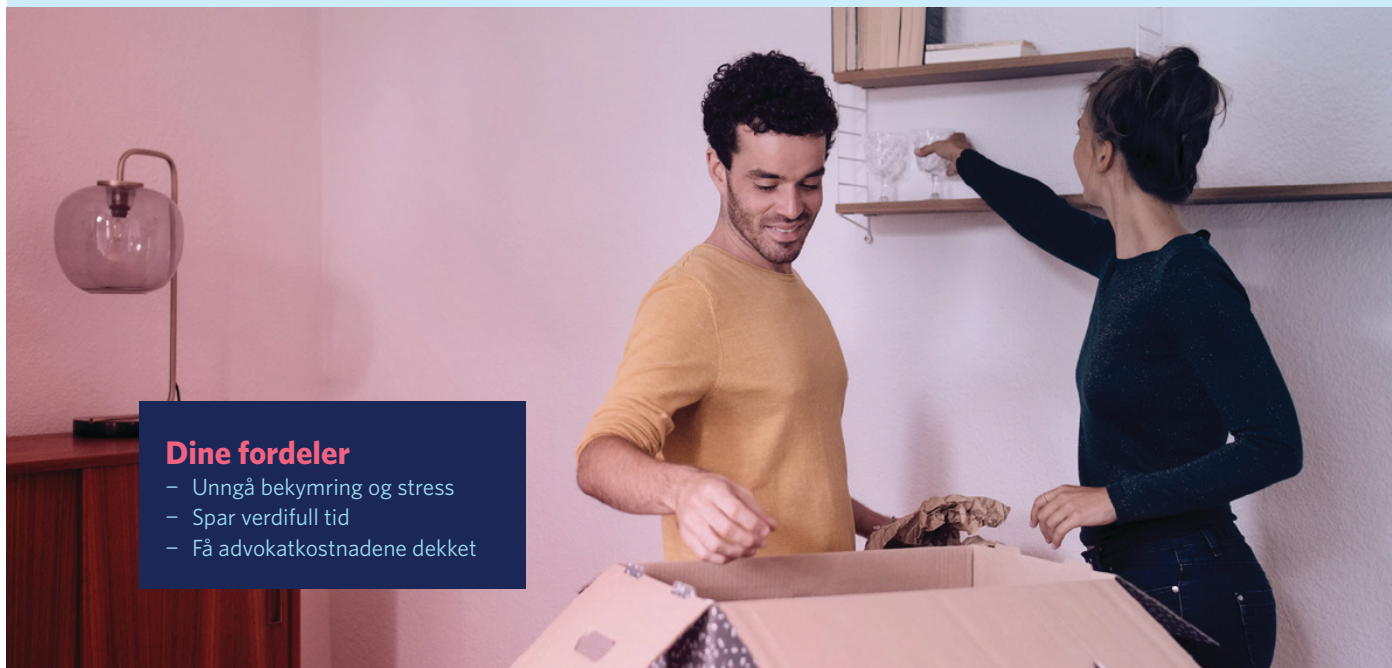
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING