NORDVIK

Orrevegen 4

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Orrevegen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026







Nøkkelinformasjon

Svært lys og romslig 2-roms med innglasset balkong | Garasje + p-plass | Fjernvarme inkl. | Gode kollektivforbindelser

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 468 045,-**
Fellesgjeld	**168 549,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 645,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Orrevegen 4! En lys og romslig 2-roms leilighet med hyggelig beliggenhet på Løvenstad. Leiligheten har praktisk planløsning med romslig stue, gode vindusflater, separat kjøkken, soverom, bad og entrè. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som kan benyttes store deler av året. Entré og stue ble pusset opp i 2020. Det medfølger en garasjeplass og egen biloppstillingsplass med elbillader. Leiligheten disponerer kjellerbod, og det er tilgang til fellesvaskeri og sykkelparkering. Oppvarming via fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Med bussholdeplass rett utenfor, nærbutikk i gangavstand og kort vei til Strømmen, ligger alt til rette for en enkel hverdag. Her bor du i grønne omgivelser, og Marka byr på flotte turmuligheter og naturopplevelser året rundt.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 66 kvm

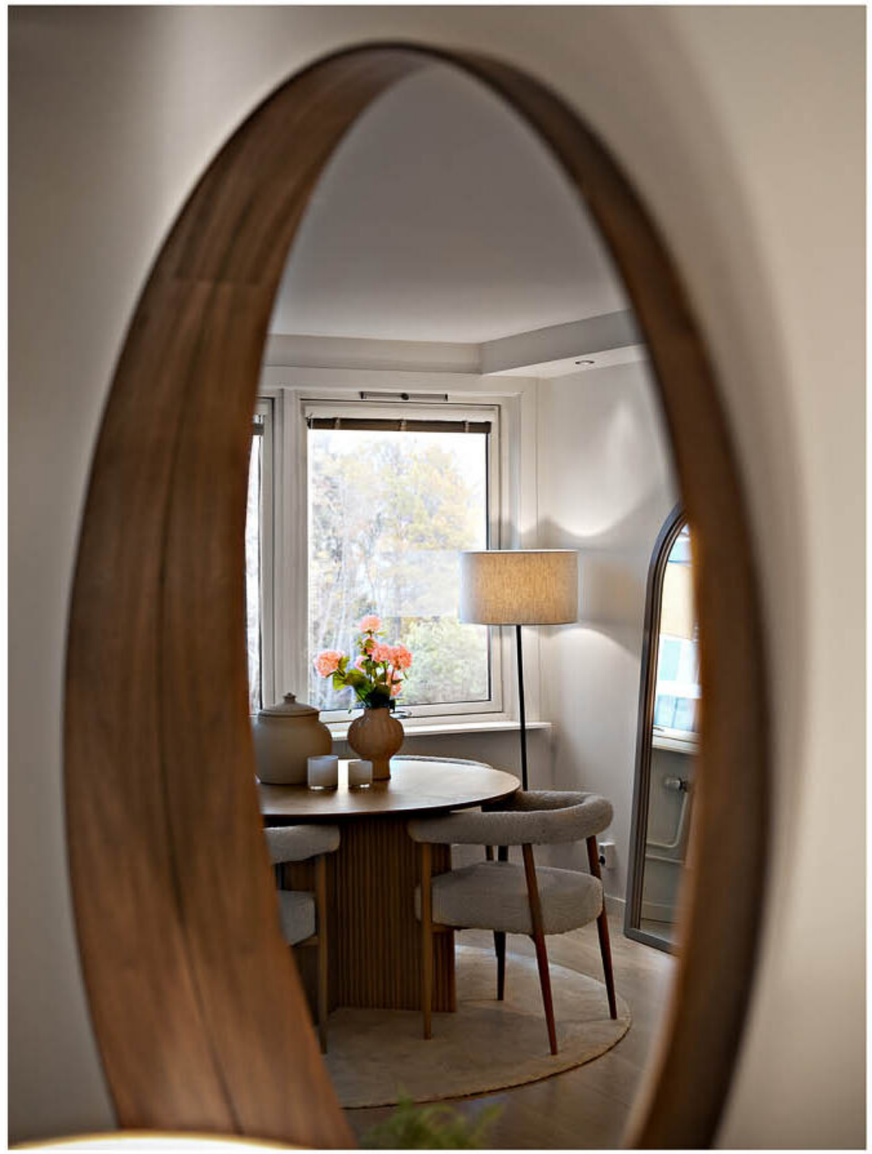















Fra stuen er det
direkte adkomst til
boligens balkong.



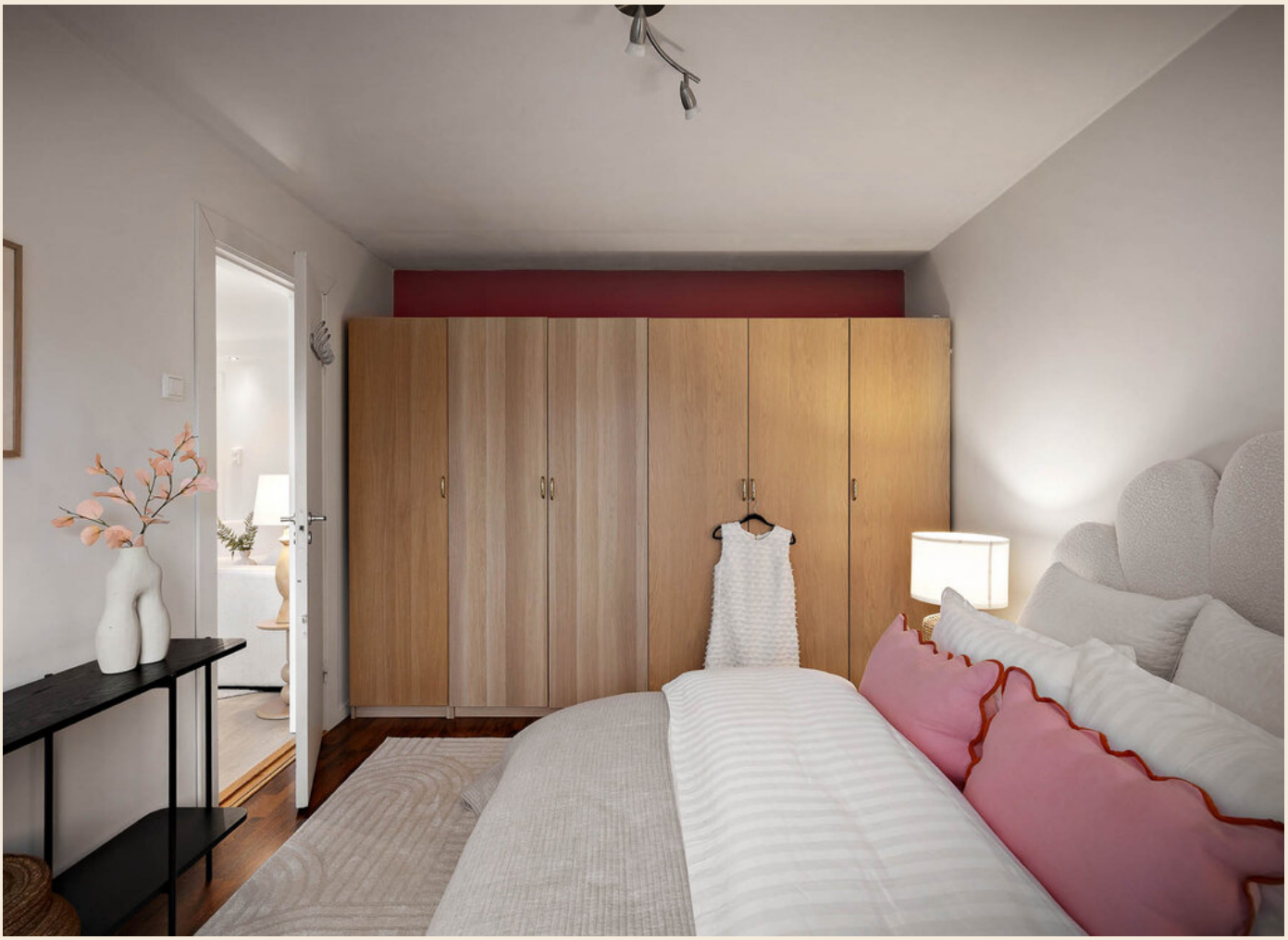



10 YEARS WARRANTY









Badet ligger praktisk plassert ved entréen og har flislagte vegger og gulv samt panel i himlingen. Rommet er innredet med servant nedfelt i underskap, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.







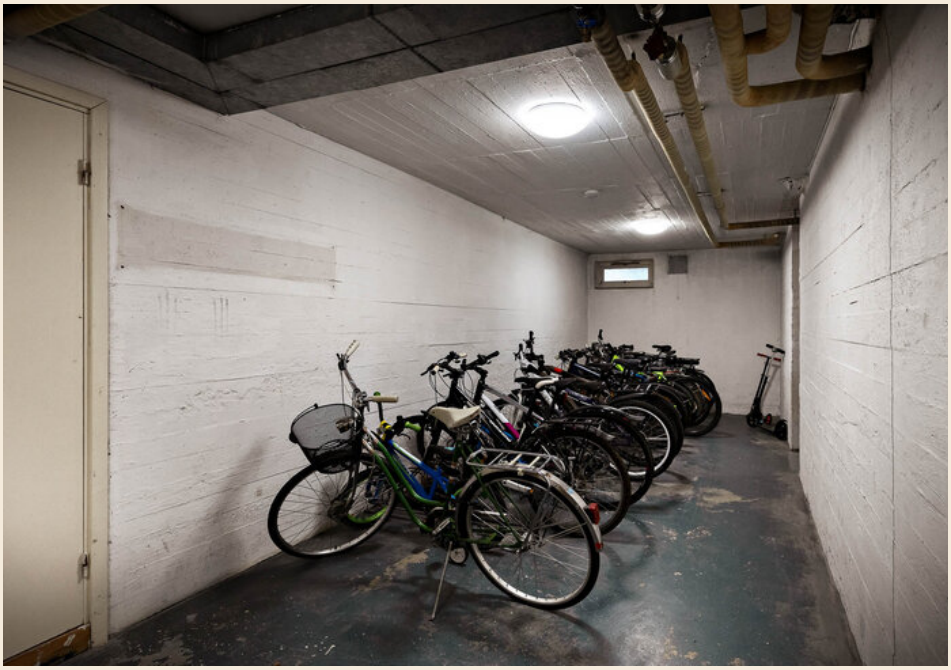
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten og leder naturlig videre mot bad, kjøkken og oppholdsrom.

Det medfølger både biloppstillingsplass nr. 27 med elbillader og garasjeplass nr. 24.




Lading på biloppstillingsplassen betales via eget ladeabonnement hos Elaway.

Felles sykkelparkering i kjeller.





Felles vaskerom med tørkerom i kjeller.

Borettslaget har flere hyggelige fellesareal med sittegrupper og frodig beplantning.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0571/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD
Gnr 106, bnr 215 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 27 i Orrevegen Borettslag, org.nr. 952012827

Selger
Jan Christen Wiborg

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
168 549,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 458 549,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 468 045,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 477 545,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 21 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 66 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Innglasset balkong inngår i leilighetens bruksareal. Netto balkong, tillegg vegg mellom balkong og rom innenfor. Takhøyde ca 243 cm(stue).

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca.5,8 m².

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold, med sol fra ca. kl. 12.00 og frem til ca. kl. 22.00 på sommerstid. Vinterstid er solforholdene mer begrenset, men det kommer fortsatt sol inn i stuen og på balkongen.

Innhold
Entré:
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten og

leder naturlig videre mot bad, kjøkken og oppholdsrom. I 2020 ble entréen pusset opp med nye gulv, veggflater og himlinger, noe som gir et lyst og helhetlig uttrykk.

Stue/spisestue:
Stuen er romslig og lett å møblere, med god plass til både en stor sofagruppe og en separat spisesone. De mange og gode vindusflatene sørger for rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Stuen ble pusset opp i 2020 med nye gulv, veggflater og himlinger. Det er spotbelysning i tak med dimmere som skaper en lun atmosfære. Oppholdsrommet ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet, samtidig som sonene oppleves tydelig adskilt. Fra spisestuedelen er det videre adkomst til soverommet. Oppvarming skjer via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat, men med nær tilknytning til både entré og stue/spisestue. Innredningen er fra IKEA og har glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, fliser over benken og ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin på benk samt vaskemaskin. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Planløsningen gir godt med skap- og benkeplass, samtidig som vinduet slipper inn naturlig lys.

Baderom:
Badet ligger praktisk plassert ved entréen og har flislagte vegger og gulv samt panel i himlingen. Rommet er innredet med servant nedfelt i underskap, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett. Badet har en kompakt, men funksjonell planløsning. Det er naturlig ventilasjon.

Soverom:
Soverommet ligger tilbaketrukket fra entré og kjøkken, med adkomst fra stue/spisestue. Rommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Et romslig garderobeskap sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Vinduet gir godt med naturlig lys, og radiator sørger for oppvarming.

Balkong:
Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 7 m². Balkongen har betonggulv med plastfliser, downlights, stikkontakt og skyvevinduer i glass som kan åpnes og lukkes etter behov. Innglassingen gjør balkongen anvendelig store deler av året og gir en lun og skjermet uteplass. Herfra er det et hyggelig utsyn mot både grøntområder og nærområdet/gaten. Eier opplyser at balkongvinduene ble skiftet rundt 2021. Selger opplyser om gode solforhold, med sol fra ca. kl. 12.00 og frem til ca. kl. 22.00 på sommerstid. Vinterstid er solforholdene mer begrenset, men det kommer fortsatt sol inn i stuen og på balkongen.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benken. Det er opplegg for oppvaskmaskin på benk samt vaskemaskin. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Tilstandsrapporten opplyser om fuktskjolder/svelling i benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin, skade på én underskapsdør og at det ikke er montert vannsikring ved vaskemaskinen.

Våtrom:
Badet har flislagte vegger og gulv samt panel i himlingen. Det er innredet med servant nedfelt i underskap, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett. Årstallet for badet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Eier opplyser at fliser på vegg og gulv ble montert før 2013. Tilstandsrapporten vurderer badet som nær forventet levealder og påpeker blant annet bom i enkelte fliser, riss/sprekker i fuger, kalkutslag samt avvik ved membran/mansjett og sluk. Badet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Synlige avløpsrør i plast.
- Rørfornying med strømpe opplyst utført i 2023.
- Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarm og yttervegg.
- Sentral varmtvannsberedning.
- Fjernvarmeanlegg med radiatorer.
- Automatsikringer.
- Sikringsskap opplyst oppgradert i regi av borettslaget.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og takvinduer - Takluker/overlys - Kjøkken
Tilstandsvurdering: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører - Balkongdør
Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på døren.

- Overflater, vegger og himling - Baderom
Tilstandsvurdering: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Overflater gulv - Baderom
Tilstandsvurdering: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er kalkutslag i gulvfuger.

- Sanitærutstyr og innredning - Baderom
Tilstandsvurdering: Innredningen er montert høyt fra gulvet. Innredningen bør vurderes senket til anbefalt

høyde for å sikre god brukervennlighet og tilgjengelighet. Dersom innredningen forblir montert for høyt, kan det medføre redusert funksjonalitet og ulemper i daglig bruk. Det er slitt/fuktmerker belistning på baderommet. Fuktmerker på belistningen kan komme av det er dårlig ventilering på baderommet. Det anbefales nærmere undersøkelser.

- Ventilasjon - Baderom
Tilstandsvurdering: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Overflater og innredning - Kjøkken
Tilstandsvurdering: Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin. Skader på dør på et underskap. Det er ikke montert vannsikring v/vaskemaskin.

- Innvendige vannledninger
Tilstandsvurdering: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør
Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør tilknyttet bygningen.

- Vannbåren varme - Radiatorer
Tilstandsvurdering: Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vanntett sjikt, membran og sluk - Baderom
Tilstandsvurdering: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Mansjett på ca halve sluket er ikke montert i klkemring, det har løsnet og ligger over klemring. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger både biloppstillingsplass nr. 27 med elbillader og garasjeplass nr. 24.

Lading på biloppstillingsplassen betales via eget ladeabonnement hos Elaway. Kostnaden følger spotpris på strøm med tillegg av Elaways påslag, samt et abonnement på kr 59 per måned.

Modernisering og påkostninger
Entré og stue ble pusset opp i 2020 med nye gulv, veggflater og himlinger. Borettslaget etablerte nytt sikringsskap i 2022. I 2023 gjennomførte borettslaget rørfornying av felles røranlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppussing av bad er gjort av tidligere eier før jeg flyttet inn. Senket tak, flislagt vegger og gulv samt byttet toalett og dusjkabinett.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: drenering er gjort i forbindelse med borettslaget. Usikker på hvilket firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Sikringskap er byttet i forbindelse med borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying er gjort av borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Veldig gammelt bad så noe feil er det nok. Det er ikke vannlekkasje eller lignende per i dag. Ikke råte eller lukt eller soppskader som er synlig.

Bygningssakkyndig
Tron Bentestuen

Byggemåte
Boligbygget er oppført i 1968 og er utført i mur- og trekonstruksjoner. Etasjeskillene er i betong. Leiligheten

ligger i 3. etasje og har vinduer i PVC med 2-lags isolerglass i stue og soverom, mens kjøkkenvinduet er malt og har 2-lags glass. Entrédøren er utført som brann- og lyddør. Balkongdøren har 2-lags glass i trekarm.

Leiligheten har innglasset balkong på ca. 7 m² med betonggulv, plastfliser, downlights, stikkontakt og skyvevinduer i glass. Eier opplyser at balkongvinduene ble skiftet rundt 2021.

Innvendig har boligen laminatgulv, vegger med trepanel, panelplater og malte glatte flater, samt himlinger med malte plater og trepanel. Innvendige dører er profilerte. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarmer og yttervegg. Det er sentral varmtvannsberedning og fjernvarmeanlegg med radiatorer. Innvendige vannledninger er i kobber, mens synlige avløpsrør er i plast. Eier opplyser at det i 2023 ble gjennomført rørfornying med strømpe.

Det medfølger også garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med gruset dekke og vippeport. Garasjen er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova/NS 3600, og beskrivelsen i tilstandsrapporten er derfor kun en enkel orientering.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin plassert på benk samt vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer via fjernvarmeanlegg med radiatorer. Leiligheten har i tillegg sentral varmtvannsberedning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 164 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 645,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør p.t. kr 5 645 per måned og inkluderer ordinære felleskostnader, stipulerte avdrag og stipulerte rentekostnader på borettslagets fellesgjeld. Av dette utgjør ordinære felleskostnader kr 4 090, stipulerte avdrag kr 833 og stipulerte rentekostnader kr 722 per måned. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning for felleskostnader.

Borettslaget har lån i Handelsbanken, og lånet er opplyst å være avdragsfritt frem til 30.12.2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra VikenFiber er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Orrevegen Borettslag ble stiftet i 1966 og består av 128 boliger fordelt på 8 bygninger. Borettslaget er tilknyttet og forretningsføres av BORI BBL. Alle andelseiere må være medlem av BORI BBL. Eiendommen omfatter gnr. 106 bnr. 215 samt gnr. 106 bnr. 216, hvor sistnevnte er festet frem til 01.01.2063.

Borettslaget har avtale om renhold av fellesarealene og vaktmestertjenester. Styret benytter blant annet informasjonsskriv, Facebook-side og BORI-portalen for kommunikasjon med beboerne.

Styret har i senere tid arbeidet med blant annet løpende vedlikehold, regulering av felleskostnader, forsikringssaker og forhandling av rente på borettslagets lån. Det er også arbeidet med ny vaktmesterordning fra våren 2026. Etter klage fra en tidligere andelseier ble det engasjert bygningsinspektør for å undersøke forhold ved bygningskonstruksjonen. Saken ble også fulgt opp mot Rælingen kommune, og styret opplyser at forholdet er avklart og i orden. Styret opplyser videre at borettslaget ikke er involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Først har øvrige andelseiere i borettslaget intern forkjøpsrett. Deretter gjelder forkjøpsrett for medlemmer av BORI BBL og medlemmer i andre boligbyggelag som er tilknyttet ordningen «Felles forkjøpsrett».

Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 20.10.2026, og utgår dermed den 27.10.2026 kl. 14:00. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 168 549,-pr. 12.10.2026

Långiver: HANDELSBANKEN
Type: Annuitet
Restgjeld per 31.10.26: kr 22 828 813,-
Andel av saldo pr 31.10.2026: kr 166 663,-
Rente: 5,45%
Terminer pr år: 12
Løpetid: 16.01.26 - 30.11.44

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Andel fellesgjeld utgjør kr 166 663 per 31.10.2026. Borettslagets samlede restgjeld i Handelsbanken er opplyst til kr 22 828 813. Lånet er et annuitetslån med rente på 5,45 % og løpetid til 30.11.2044. Borettslagets lån er opplyst å være avdragsfritt frem til 30.12.2026.

Fellesformue
Kr 16 164,- pr. 12.10.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 1.579.503,-. I 2026 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1.841.201,-.

Det ble vedtatt at overskuddet fra 2025 skulle tillegges opptjent egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget organiserer årlig en containerdugnad i mai, hvor beboerne har anledning til å kaste større gjenstander. I tillegg arrangerer garasjelaget en årlig dugnad knyttet til fellesarealene i garasjeanlegget. Det foreligger ingen øvrige faste dugnadsforpliktelser.

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

Det ble vedtatt endring av ordenreglement på ordinær generalforsamling 01.04.25 at:
- Husdyr inkludert katt skal være i bånd og ikke til være sjenanse for andre. Dette innebærer at dyr ikke skal oppholde seg i oppgangene.
- Dyreholdreglene utvides fra kun hunder til å gjelde alle dyr.
- Det skal settes opp skilter på utvalgte steder hvor dyrehold er til sjenanse for beboere

Borettslagets forsikring
IF
Polisenr. SP4708413.1.4

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 730 kvm (Festetomt)
Matrikkelbrev fra Rælingen er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er A/S Rælingen Tomteselskap.

Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1964. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 25 000,- per år.

Festeavtalen åpner for regulering av festeavgiften, men regulering kan etter avtalen ikke kreves oftere enn hvert 10. år.

Dersom bortfester ikke ønsker å overta bygninger/forbedringer, er festeren gitt en fortrinnsrett til å kjøpe eller feste tomten på nytt for 99 år, til den pris bortfester kan oppnå fra andre.

Tomten skal benyttes til boligformål, og næringsvirksomhet er ikke tillatt uten nødvendig skriftlig tillatelse. Ved festetidens utløp har bortfester ikke plikt til å overta bygninger eller andre forbedringer, men kan gjøre dette etter takst. Festeren har etter avtalen en fortrinnsrett til å kjøpe eller feste tomten på nytt dersom bortfester ikke ønsker å overta bygningene. Dersom denne retten ikke benyttes, skal tomten ryddes innen ett år etter festetidens utløp.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Orrevegen 4 har en attraktiv beliggenhet på Løvenstad i Rælingen, i et etablert boligområde med en fin kombinasjon av nærhet til servicetilbud, skoler, kollektivtransport og grønne omgivelser. Området består av en variert boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse, og oppleves som veletablert og familievennlig. Her bor man samtidig med kort vei til både Strømmen og Lillestrøm, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Strømmen Storsenter byr blant annet på et stort utvalg butikker og spisesteder.

For den som setter pris på aktivitet og friluftsliv er beliggenheten også svært god. Det er kort vei til skog og mark, og området gir gode muligheter for turer og rekreasjon gjennom hele året. Nærmiljøet byr også på blant annet ballfelt og idrettstilbud, mens Marikollen gir ytterligere muligheter for aktivitet og friluftsliv.

Offentlig kommunikasjon
Det er svært gode kollektivmuligheter fra eiendommen. Nærmeste bussholdeplass er Løvenstadvegen, kun ca. 100 meter unna, med busslinjene 300, 300E og 360. Lillestrøm stasjon nås på om lag 7 minutter, og herfra er det gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo. Oslo S ligger ca. 21 minutter unna med kollektivtransport, mens Oslo lufthavn Gardermoen ligger ca. 33 minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en eldre ferdigattest for eiendommen.

Dokumentet er av eldre dato og er delvis utydelig/vanskelig å lese, slik at det ikke er mulig å fastslå alle opplysninger i attesten med sikkerhet. Det fremgår imidlertid at det er utstedt ferdigattest etter bygningslovens § 99, og at arbeidene ved avsluttende synsforretning ble ansett utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Det foreligger videre ferdigattest datert 13.12.2005 for rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger i Orrevegen 2–16 og Tiurvegen 1–5, herunder eiendommen gnr. 106 bnr. 215. Ferdigattesten ble gitt på bakgrunn av ansvarlig søkers anmodning og innsendte kontrollerklæringer, og omfatter rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger på eiendommene gnr. 106 bnr. 215, 216 og 289.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2033, vedtatt 15.02.2023. Arealbruken er i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse. Deler av eiendommen omfattes også av arealformål for offentlig eller privat tjenesteyting, samt hensynssone for høyspenningsanlegg.

Eiendommen berøres videre av flere reguleringsplaner. Reguleringsplan 024 «Felt C Sandbekken del av gnr. 106 bnr. 2 og 7 Løvenstad/Rælingen» er en eldre reguleringsplan vedtatt 24.11.1966. I tillegg omfattes deler av eiendommen av reguleringsplan 142 «Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter», hvor arealer blant annet er regulert til felles parkeringsplass og annen veigrunn. Videre berøres eiendommen av detaljregulering 186 for Løvenstad bo- og omsorgssenter, hvor deler av området ligger innenfor faresone for høyspenningsanlegg, samt reguleringsplan 045 for Øvre Aamodt skog (Blystadlia).

Reguleringsbestemmelsene for plan 142 angir blant annet at fellesområdene F1–F5 skal benyttes til felles adkomst og biloppstilling. For området F5, som betjener bebyggelsen i Orrevegen, inngår eksisterende garasjer i reguleringen, og parkeringsarealet skal opparbeides i samsvar med godkjent detaljplan. Det fremgår også at disse parkeringsarealene er reservert til biloppstilling og ikke skal benyttes til lagring av andre gjenstander eller materialer.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom 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

13.01.1967 - Dokumentnr: 100222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

22.12.1976 - Dokumentnr: 107727 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:106 Bnr:363
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1919558 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 138388 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:215

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,-
(inkl. 2 x visninger) kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Orrevegen 4

Nabolaget Løvenstad - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	21 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 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 3.5 km

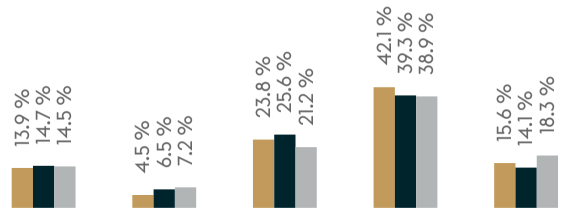
Offentlig transport

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Løvenstad barnehage (0-6 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Kurland barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løvenstad skole	4 min
Løkkeveien ballfelt	6 min
Fresh Fitness Strømmen	20 min
CrossFit Lillestrøm	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD
RÆLINGEN kommune
gnr. 106, bnr. 215
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1797 **Eiendomsverdi ref nr:** YR6513

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligbygg oppført i 1968 med mur- og trekonstruksjoner.
Leiligheten har en normal byggmessig standard med noen byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret.

Gjennomgang av leiligheten har avdekket forhold som bemerkes.
- Bad er nær nådd betraktet levealder.
- Løs mansjett i klemring.
- Eldre el anlegg.

Garasje i rekke med gruset dekke og trekonstruksjoner.
Eldre garasje/konstruksjoner.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC med 2-lags glass(stue og soverom).
Vinduene er malte og har 2-lags glass(kjøkken).

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Innglasset balkong med betonggulv, plastfliser, downlight, stikkontakt og skyvevinduer med glass. Størrelse ca 7 m².
Rekkverket er målt til ca 90 cm og bøyle montert på utsiden er målt til ca 113 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
Veggene har trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er i betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er profilerte dører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Garderobe.

VÅTROM Gå til side

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden
Eier opplyser om at det er montert flis på vegg- og gulvflater før han kjøpte leiligheten i 2013.

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, opplegg til oppvaskmaskin (på benk) og vaskemaskin.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppevridere i inspeksjonsluke i bad.

Avløpsrør av plast, synlig. Eier opplyser om at det er utført vedlikehold på rørene i 2023 med rørfrønying med strømpe.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduskarm og på yttervegg.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fra 1 Etasje.

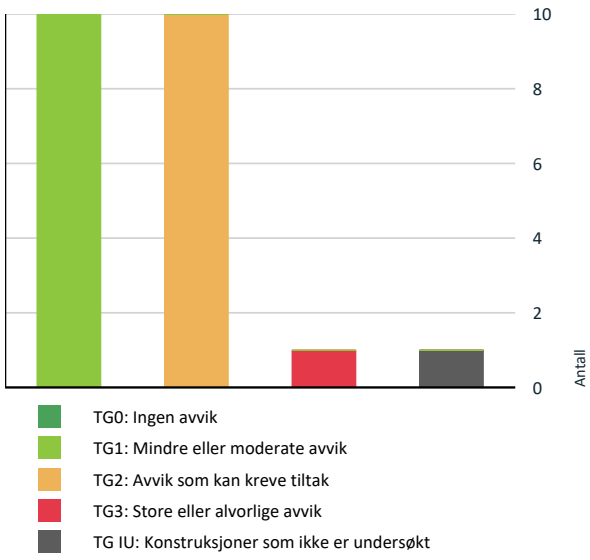
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

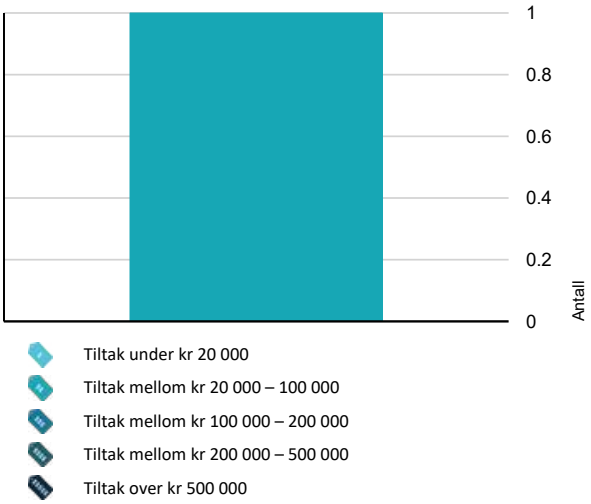
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslaget, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Dette er ca. årstall iflg. eier.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 2-lags glass(stue og soverom).

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass(kjøkken).

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på døren.

Konsekvens/tiltak
• For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med betonggulv, plastfliser, downlight, stikkontakt og skyvevinduer med glass. Størrelse ca 7 m².
Rekkverket er målt til ca 90 cm og bøyle montert på utsiden er målt til ca 113 cm.
Eier opplyser om at vinduer er skiftet i ca 2021.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er i betong.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med middels aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Garderobe.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

Eier opplyser om at det er montert flis på vegg- og gulvflater før han kjøpte leiligheten i 2013.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
• Det er kalkutslag i gulvfuger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Kalkutslag i gulvfuger bør fjernes, og årsaken til utslaget bør undersøkes nærmere for å hindre videre utvikling. Dersom kalkutslagene skyldes fuktproblemer, kan dette over tid føre til skader på gulvet og omkringliggende konstruksjoner.

3 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran løsninger. Sluket er av plast med mansjett i klemring, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Mansjett på ca halve sluket er ikke montert i klemring, det har løsnet og ligger over klemring.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Innredningen er montert høyt fra gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen bør vurderes senket til anbefalt høyde for å sikre god brukervennlighet og tilgjengelighet. Dersom innredningen forblir montert for høyt, kan det medføre redusert funksjonalitet og ulemper i daglig bruk.

• Det er slitt/fuktmerker belistning på baderommet,

• Fuktmerker på belistningen kan komme av det er dårlig ventilering på baderommet. Det anbefales nærmere undersøkelser.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, opplegg til oppvaskmaskin(på benk) og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.
• Skader på dør på et underskap.
• Det er ikke montert vannsikring v/vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere svelling, råte og skade på omkringliggende konstruksjoner.
• Døren bør skiftes.
• Det anbefales kontroll/utbedring da fravær av lekkasjevarsler ved eventuelle lekkasjer vil gi fuktskader nedover i konstruksjonen.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppevridere i inspeksjonsluke i bad.

Stoppekranen er ikke funksjonstestet, Pga. Mulig funksjonsfeil. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Eier opplyser om at det er utført vedlikehold på rørene i 2023 med rørføronying med strømpe.
Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør tilknyttet bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag med rørfornying. Dette er ikke å anse rørene som nye.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduskarm og på yttervegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1968.
Det er skiftet til automatsikringer i ca 2023 i regi av borettslaget, Iflg Eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke med gruset dekke, trekonstruksjoner og vippeport.

Det bemerkes eldre garasje.
Garasjen er påbegynt isolert med plast, ufagmessig utført.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	58		8	66	
Kjeller		6		6	
SUM	**58**	**6**	**8**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Innglasset balkong inngår i leilighetens bruksareal. Netto balkong, tillegg vegg mellom balkong og rom innenfor.
Takhøyde ca 243 cm(stue).
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca.5,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fra 1 Etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Jan Christen Wiborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	215		0	16729.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Orrevegen 4

Hjemmelshaver
Orrevegen Borettslag

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/ORREVEGEN BORETTSLAG	952012827	H0303	Bori / 63 89 02 00	Wiborg Jan Christen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27	16 164	*31.12.2025*	168 549	*31.12.2025*

Kommentar
Opplysninger gitt av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i felles garasjerekke og uteparkering med bil lader.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2026:
Skiftet fyllingsrøret og flotør på innbebygd toalett.
2020:
Pusset opp leiligheten med blant annet laminatgulv, vegg- og himlngsflater. m.m.

Regi borettslaget, opplysninger er hentet fra tidligere prospekt:
2014: Nye postkasser i alle blokker
2015: Innstallering av nye branndører i kjellere, samt ny inngangsdør i alle blokker
2015: Skifte av vinduer og utvendig fasade i alle trappeoppganger
2015: Skifte av balkongvinduer i alle blokker
2016: Rensing av avløpsrør og ventilasjon i alle blokker
2017: Nytt fjernvarmeanlegg og leverandør i alle blokker
2017: Reparasjon og vedlikehold av tak over balkonger
2018: Asfaltering av hele fellesarealer, samt ny kantstein
2018: Ny belysning i alle oppganger og kjellere
2018: Nye værhus og utskifting av nøkkelbokser i alle blokker
2019: Drenering Orrevegen 4
2019: Utskifting av utvendig panel alle blokker
2019: Trefelling rundt flere blokker
2019: Ny skilting av parkeringsplasser
2019: Nytt elektrisk anlegg i alle blokker
2019: Rensing av avløpsrør og ventilasjon i alle blokker
2020: Drenering Orrevegen 6
2020: Gjenstående arbeid panelbytte
2020: Installert termostater på alle radiatorer i alle leilighetene
2020: Byttet sikring skap til alle leiligheter og hovedsikring skapene
2020: Drenering Orrevegen 8
2021: El bil anlegg
2021: Oppmåling og nummerering av alle faste p-plasser
2021: Kommunen byttet avløpsrør
2021: Nytt renovasjonsanlegg
2022: Oppstart rørfornying

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4708413.1.4			

Kommentar
Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2026	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.10.2019	Oppgradering av sikringsskap og ny hovedsikring.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.10.2026	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.10.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Rælingen Kommune	13.12.2005	Ferdigattest balkonger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Christen Wiborg	9578-5999-4-1985082	2026-10-12 19:29:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0571/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jan Christen Wiborg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppussing av bad er gjort av tidligere eier før jeg flyttet inn. Senket tak, flislagt vegger og gulv samt byttet toalett og dusjkabinett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ingen dokumentasjon på dette.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: drenering er gjort i forbindelse med borettslaget. Usikker på hvilket firma.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Sikringskap er byttet i forbindelse med borettslaget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying er gjort av borettslaget.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Eneste jeg vet er at balkongen er innglassert.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Veldig gammelt bad så noe feil er det nok. Det er ikke vannlekkasje eller lignende per i dag. Ikke råte eller lukt eller soppskader som er synlig.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: ikke ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0571/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Christen Wiborg	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID Jan Christen Wiborg

Signicat

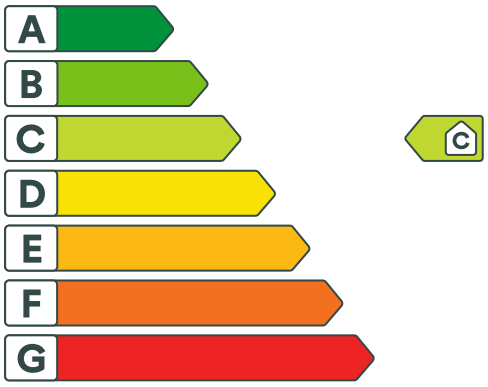
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368109**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150451922**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **110,75**

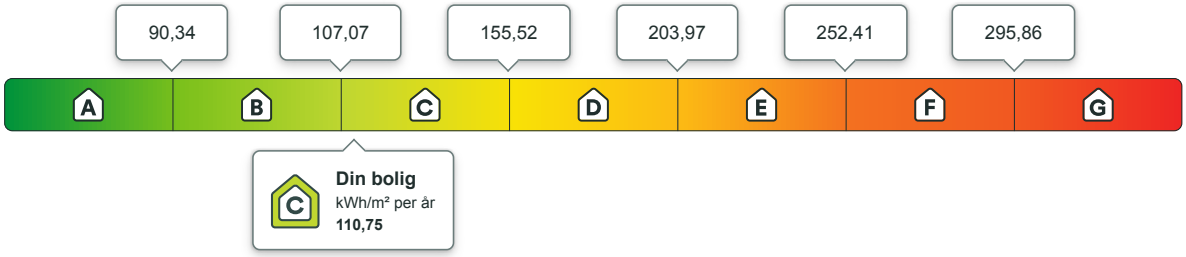
Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 666,39	**130,46**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - 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: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 innetemperaturen 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 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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

Generert 12.10.26
Vår ref.: 406 / 27
Meglers ref.: 14-0571/26

Megleropplysninger

Andel	27	**Bolignr**	H0303
Boligselskap	406 Orrevegen Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Jan Christen Wiborg	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.10.26: kr 5 645,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	4 090	4 090	4 090	4 090	4 090	4 090
Stipulerte avdrag	833	833	833	833	833	833
Stipulerte rentekostnader	722	722	722	722	722	722
Total	5 645	5 645	5 645	5 645	5 645	5 645

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

HANDELSBANKEN - 5,45%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 31.10.26	Restgjeld	22 828 813,00	166 663,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	99 758,00	728,00
Løpetid: 16.01.26 - 30.11.44	Avdrag pr mnd	0,00	0,00

Selskap og eiendom

Selskap	406 Orrevegen Borettslag (orgnr. 952012827)
Antall enheter	128
Styrets e-post	Orrevegen@borimail.no
Styreleder	Cathrine Torp Olaussen (91690379)
Forsikring	IF (Polise SP4708413.1.4)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	106/215
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i selskapet) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 168 549,00	**Andre inntekter**	kr 30,00
Formue	kr 16 164,00	**Utgifter**	kr 9 684,00

Merknader

Styret har egen mailadresse: orrevegen@borimail.no Styretelefon 99 48 14 17

Borettslaget består av 128 boenheter. Brl har eget garasjelag. Dyrehold, her må man søke styret om godkjenning og det må inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Se vedtekter pkt. 3. Det følger en oppmerket parkeringsplass pr. leilighet. Brl. eier gnr 106, bnr 215 og har fremfeste på bnr 216 og 289. Festetid til 1.1.2063. Oppegaards arvinger er bortfestere.

Borettslaget er tilknyttet Akershus Energi

Lån i Handelsbanken er avdragsfritt til 30.12.2026

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**
Prisfastsettelse på boliger med klausuler	**kr 8 200**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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.

Dagbok nr. 2802/68.
Nedre Romerike sorenskriverembede

F E S T E K O N T R A K T.

Mellom A/S Rælingen Tomteselskap og Sandbekken Borettslag I er i dag sluttet slik festekontrakt:

1.

A/S Rælingen Tomteselskap fremfester hermed til Sandbekken Borettslag I eiendommen "Sandbekken B - festeareal", gnr. 106, bnr. 216 i Rælingen, som er en parsell av det areal som A/S Rælingen Tomteselskap har festet av eierne av Østre Strøm i h.t. festekontrakt av 1/1 1964.

2.

Eiendommen er i h.t. målebrev 11.857,7 m2. Festeavgiften er kr. 0,17 - sytten øre - pr. m2 pr. år, slik at årlig festeavgift utgjør kr. 2.015,- - kronertotusenogfemten oo/1oo. Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert års 2. januar, dog slik at festeavgift for tiden 2/1 1964 til 2/1 1969 forfaller til betaling ved nærværende festekontrakts underskrift med kr. 10.075,- - kronertitusenogsyttifem oo/1oo. Avgiften innbetales ukrevet til A/S Rælingen Tomteselskap eller til den selskapet bemyndiger.

3.

I forbindelse med feste av nærværende areal refunderer Sandbekken Borettslag I andel av de utlegg A/S Rælingen Tomteselskap har hatt med å føre eksisterende vann- og kloakkledninger frem til arealet. Denne andel settes til kr. 500,- pr. leilighet på området, slik at samlet refusjon utgjør kr. 16.000,- - kronerseksten tusen oo/1oo.

4.

I tillegg til forannevnte summer betaler Sandbekken Borettslag I alle omkostninger i forbindelse med overtagelse av festeretten, herunder oppmålingsgebyr, stempel og tinglysningsgebyr, samt tariffestet meglerprovisjon til Advokat Arne Gunnerøds Eiendomsavdeling A/S. Såvel festeavgift som refusjon, samt overtagelsesomkostninger forfaller til betaling ved nærværende festekontrakts

Skj. 695,-
Tel. 40,-
735,-

underskrift.

5.

Festetiden settes til 99 år regnet fra 1. januar 1964.

6.

For det bortfestede areal gjelder følgende bestemmelser inntatt i festekontrakt av 1/1 1964 mellom eierne av Østre Strøm og A/S Rælingen Tomteselskap:

a) Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert opp eller ned under hensyntagen til rentenivået og til verdien av tilsvarende ubebygde råarealer. Slik regulering kan imidlertid ikke kreves oftere enn hvert 15. år. Hvis partene ikke blir enige om avgiftens størrelse, blir denne endelig å fastsette av slik voldgiftsnemd som er nevnt i punkt 14. Den som begjærer regulering må betale alle omkostninger til voldgiftsnemda.

b) Som sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har bortfesteren 1. prioritet pantesikkerhet for festeavgiften i arealet med de på arealet oppførte bygninger. Bortfesteren forplikter seg imidlertid til å vike prioritet for byggelån og ordinær pantelån på de bygg som oppføres på området.

Unnlater festeren å betale den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid, er bortfesteren berettiget til å begjære forfallen avgift for inntil 2 - to - år, dekket ved tvangsauksjon over festerens eiendommer med tilhørende festerett etter nærværende kontrakt.

c) Når festetiden utløper påhviler det ikke bortfesteren noen plikt til å innløse bebyggelse eller anlegg eller forbedringer som er utført på arealet av festeren, men bortfesteren er berettiget til å overta disse aktiva etter takst om ikke avtale treffes mellom bortfester og fester. Hvis bortfesteren ikke ønsker å gjøre bruk av sin rett til å overta eiendommen etter takst, er festeren fortrinnsberettiget til å få kjøpt eller festet tomtene for en ny festeperiode på 99 år til den pris som bortfesteren bevislig kan oppnå av andre. Hvis festeren ikke ønsker å gjøre bruk av denne rett, plikter festeren å ryddiggjøre tomten innen 1 år etter festekontraktens utløp.

d) I tilfelle krav fra det offentlige om avståelse av noen del av arealet til gate, vei, bane, kraftledninger e.l., har så vel bortfester som fester plikt til å varsle hverandre. Ved grunnavståelser tilfaller eventuelle erstatninger bortfesteren mens festeren kun får festeavgiften redusert med et beløp som svarer til det areal som er avstått.
Ved ulempeserstatninger ved stolpefeste, luftstrekk o.l. tilfaller erstatningen festeren hvis ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av festetiden. Forfaller den senere blir eventuell fordeling mellom bortfesteren og festeren å fastsette av den voldgiftsnemd som er nevnt i punkt 14.

Omkostningene til nemda betales i disse tilfelle med en halvpart av hver av partene.

e) Bortfesteren garanterer det bortfestede areal fri for pengeheftelser og festeretten fri for odel, men bortfester forøvrig eiendommen i den stand den befinner seg.

Bortfesteren forbeholder seg imidlertid inntil anleggsperioden slutt å hugge og nyttiggjøre seg den skog som vokser på området og som etter bebyggelsesplan og anvisning fra herredsgartneren kan hugges.

Slik hugst må være foretatt innen 3 - tre - måneder etter at festeren har varslet at hugst kan finne sted eller har anvist trær til hugging, da hugstretten i motsatt fall faller bort.

f) Festeren plikter å holde det festede areal inngjerdet med havnegjerde mot bortfesterens øvrige eiendom, og bortfesteren er fritatt for å delta i oppsetting og vedlikehold av grensegjerde.

g) Festeren overtar fra festetidens begynnelse plikten til å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som hviler på arealet eller som måtte bli pålagt arealet av offentlige myndigheter.

Hvis myndighetene ikke foretar fordeling mellom det festede område og bortfesterens øvrige eiendom, blir fordelingen å fastsette av voldgiftsnemda som er omtalt i punkt 14.

h) I tilfelle det oppstår tvist mellom partene i forbindelse med nærværende kontrakt, er partene enige om at tvisten blir å avgjøre med endelig virkning av en voldgiftsnemd på 3 medlemmer hvorav hver av partene oppnevner 1 medlem og sorenskriveren i

Nedre Romerike det 3. medlem som skal være voldgiftsnemdas formann. Hvor ikke annet følger av nærværende avtale avgjør også voldgiftsnemda hvem av partene som skal bære omkostningene hermed eller eventuelt hvordan omkostningene skal fordele

i) Bortfesteren og deres suksessorer har adgang til å kjøre tømmer over det bortfestede område på det sted som partene etter nærmere avtale måtte bli enige om og som blir å angi på den endelige reguleringsplan.

Foranstående bestemmelser gjøres også gjeldende vedrørende denne kontrakt.

7.

I tillegg til foranstående bestemmelser medtar A/S Rælingen Tomteselskap følgende bestemmelser:

a) Den enkelte eier av tomt som er utskilt av Løvenstadfeltet gnr. 106, bnr. 2 og 7 i Rælingen er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter stadfestet plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir denne å erstatt

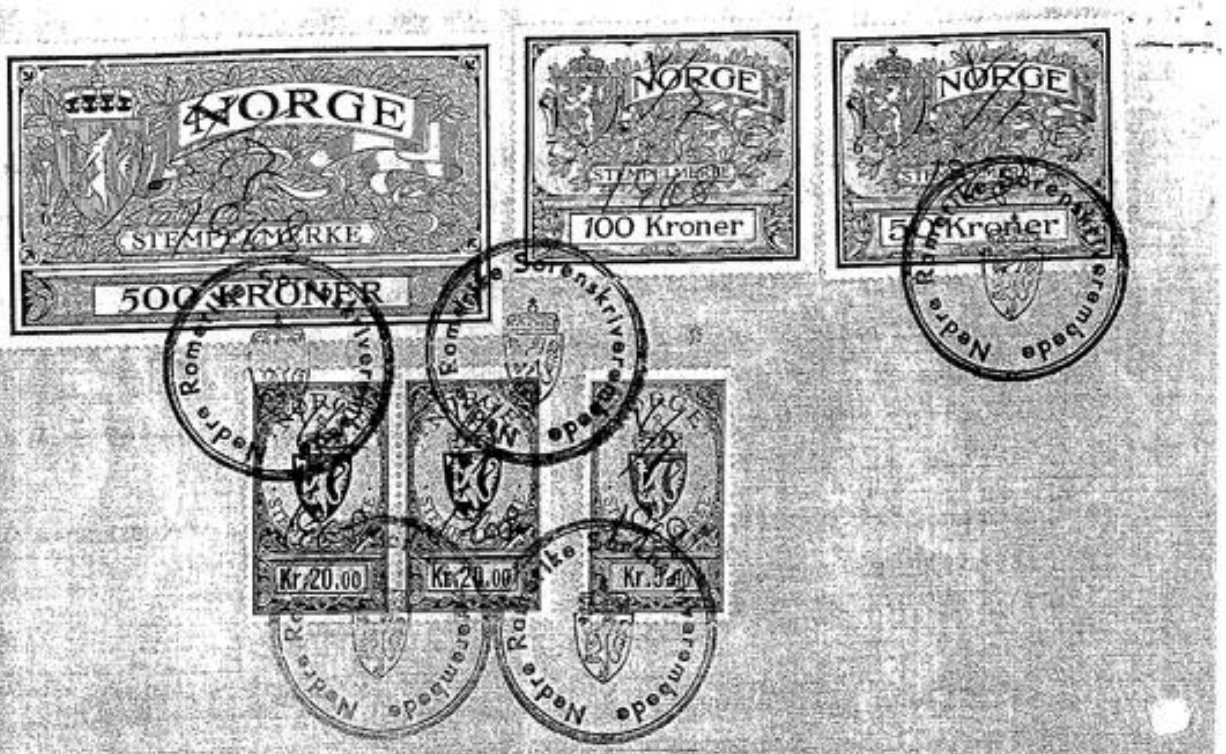
b) Bortfesteren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre vedtektene for området.

Likeledes har bortfesteren ved bortfeste av andre tomter rett til å foreta hvilke som helst endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at festeren kan fremme noen innsigelser i den forbindelse. Bortfesteren er fritatt for enhve gjerdeplikt.

c) Festeren av tomten må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for elektrisitet, vann, kloakk, renseanlegg o.s.v. til Rælingen kommune.

d) I tilfelle det er påkrevet må festeren sørge for vedlikehold av veier og snerydding på disse utenfor sin tomt i tiden mello det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon (jfr. punkt 4 b) og kommunen overtar veiene.

e) Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygni rådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke mo


NORGE
STEMPELMERKE
500 KRONER
NORGE
100 Kroner
NORGE
Kr. 20.00
Kr. 20.00
Nedre Romerike Sorenskriverembede

Reviderte ordensregler for Orrevegen borettslag

Revidert: mars 2026

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.

Ansvaret 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 branndører.
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 luftekanalene.

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

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 garasjeplass 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 fjerners 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 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 facebooksiden 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 blokktillitsvalgte 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 blokktillitsvalgt 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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Orrevegen Borettslag avholdes 19.03.2026
Kl 18.00, sted: Sandbekken skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSMELDING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted,

I styret for Orrevegen Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19.03.2026.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2025
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere (Se vedlegg)
1) Kutting av trær
2) Endring av ordensregler/dyrehold
3) Tider for oppussing

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styremedlem for 2 år
B) Valg av varamedlemmer for 1 år
C) Valg av valgkomité for 1 år
D) Valg av delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling

Orrevegen Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Cathrine Olaussen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Hermen Bredde	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Knut Årnes	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	: Bernd Lohse	(valgt for 1 år i 2024)
	: Stine Larsen	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Delegat	: Cathrine Olaussen, Kristina Engbretsen(Knut Årnes) og Herman Bredde
Vara delegat	: Ingen varadelegater

SELSKAPSINFORMASJON

Orrevegen 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

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

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 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*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Norgespris på strøm og fjernvarme*
- *2 halvårlige 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.*

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

Godkjent av styret, den 19.03.2025.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Orrevegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 307 224	8 471 058	9 310 200	9 310 200
Annen driftsinntekt	2	88 346	58 597	11 000	81 000
Sum driftsinntekter		**9 395 570**	**8 529 655**	**9 321 200**	**9 391 200**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	340 000	290 000
Avskrivninger		14 540	15 411	0	0
Konsulenttjenester	4	301 596	263 127	300 000	306 000
Kontingenter	5	52 230	52 230	52 800	53 000
Rep og vedlikehold	6	586 211	220 514	294 000	304 000
Forsikringer		370 089	333 610	366 000	376 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 880 607	1 761 493	2 119 000	2 224 999
Energi og fyring	8	1 572 406	1 634 310	1 610 000	1 400 000
Kabel-TV og telefoni	9	807 570	703 398	714 000	800 000
Driftskostnader	10	511 314	483 435	464 000	475 000
Leiekostnader		0	1 536	0	0
Andre driftskostnader	11	111 979	127 437	114 000	135 000
Sum driftskostnader		**6 493 792**	**5 881 751**	**6 373 800**	**6 363 999**
Driftsresultat før finansposter		**2 901 778**	**2 647 903**	**2 947 400**	**3 027 201**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 084	2 762	0	0
Finanskostnad		1 326 359	1 384 610	1 413 000	1 186 000
Sum finansposter		**-1 322 275**	**-1 381 848**	**-1 413 000**	**-1 186 000**
Årsresultat		**1 579 503**	**1 266 055**	**1 534 400**	**1 841 201**
Overført udekket tap	13	1 579 503	1 266 055	0	0
Sum disponering		**1 579 503**	**1 266 055**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Orrevegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 16	15 413 828	15 413 828
Tomt	12, 16	145 977	145 977
Andre driftsmidler	12	65 977	80 517
Sum varige driftsmidler		15 625 782	15 640 322
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**15 625 782**	**15 640 322**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		290 267	226 399
Kundefordringer		0	41 902
Sum fordringer		290 267	268 300
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 276 457	1 413 222
Sum omløpsmidler		**2 566 724**	**1 681 522**
SUM EIENDELER		**18 192 506**	**17 321 844**

Balanse 31.12.2025

Orrevegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Udekket tap	13	-7 535 962	-9 115 465
Sum egenkapital		**-7 523 162**	**-9 102 665**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 16	22 828 268	23 627 257
Borettsinnskudd	16	2 528 000	2 528 000
Sum langsiktig gjeld		25 356 268	26 155 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		330 938	247 760
Annen kortsiktig gjeld	17	28 462	21 492
Sum kortsiktig gjeld		359 400	269 252
Sum gjeld		**25 715 668**	**26 424 509**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 192 506**	**17 321 844**

Orrevegen Borettslag

Cathrine Torp Olaussen Styrets leder	Herman Austad Bredde Styremedlem	Knut Bakken Årnes Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.106.216, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	7 062 528	6 384 000	7 062 200	6 722 400
Stipulerte renter	1 413 504	1 299 840	1 413 000	1 186 000
Stipulerte avdrag	801 792	749 568	802 000	1 368 800
Parkeringsplasser	29 400	36 600	33 000	33 000
Forsikring	0	1 050	0	0
Sum felleskostnader	**9 307 224**	**8 471 058**	**9 310 200**	**9 310 200**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	0	1 000	1 000
Andre inntekter	8 000	2 000	10 000	10 000
El bil/ladeanlegg	80 346	56 597	0	70 000
Sum andre driftsinntekter	**88 346**	**58 597**	**11 000**	**81 000**

Andre inntekter gjelder innbetaling for montering av persienner i boenheter.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	300 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	38 000	38 000
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	0	2 000	2 000
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**340 000**	**290 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 500	6 500	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	237 665	226 780	225 000	230 000
Andre forvaltningstjenester	4 405	12 115	6 000	6 000
Juridisk bistand	0	0	11 000	11 000
Teknisk bistand	11 619	0	11 000	11 000
HMS	23 675	0	20 000	20 000
Vakthold	17 732	17 732	19 000	20 000
Sum konsulenttjenester	**301 596**	**263 127**	**300 000**	**306 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	7 430	7 430	8 000	8 000
Kontingent BORI	44 800	44 800	44 800	45 000
Sum kontingenter	**52 230**	**52 230**	**52 800**	**53 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	266 541	61 772	160 000	200 000
Vedlikehold VVS	116 070	105 467	53 000	30 000
Vedlikehold elektro	9 960	28 488	21 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	9 271	8 867	21 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	60 364	14 152	15 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	108 950	1 444	11 000	11 000
Dugnadskostnader	3 055	326	3 000	3 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**586 211**	**220 514**	**294 000**	**304 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 854 954	1 744 156	2 100 000	2 199 999
Festeavgift	25 653	17 337	19 000	25 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 880 607**	**1 761 493**	**2 119 000**	**2 224 999**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	208 077	168 245	210 000	200 000
Fjernvarme	1 364 329	1 412 080	1 400 000	1 200 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	53 986	0	0
Sum energi og fyring	**1 572 406**	**1 634 310**	**1 610 000**	**1 400 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	807 380	701 396	714 000	800 000
Telefon	190	2 002	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**807 570**	**703 398**	**714 000**	**800 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	217 008	230 811	190 000	200 000
Renholdstjenester	194 118	184 470	200 000	200 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	100 188	68 154	74 000	75 000
Sum driftskostnader	**511 314**	**483 435**	**464 000**	**475 000**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	1 651	0	0	5 000
Skadedyrbekjempelse	18 650	16 602	16 000	16 000
Søppeltømming/container	19 885	55 459	30 000	30 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	3 000	2 000
Renholdsartikler	0	0	2 000	1 000
Verktøy og redskaper	0	3 192	6 000	5 000
Inventar	38 550	0	11 000	40 000
Datautstyr og programvare	1 890	0	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	9 666	27 437	20 000	10 000
Annet driftsmateriale	5 066	500	6 000	6 000
Kontorrekvisita	999	1 199	4 000	4 000
Lisenser/software	1 559	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøt	0	10 677	2 000	2 000
Velferdskostnader	0	47	0	0
Annen kontorkostnad	1 952	0	0	0
Porto	0	55	2 000	2 000
Gave, ikke	4 000	4 000	6 000	6 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	8 270	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**111 979**	**127 437**	**114 000**	**135 000**

Note 12 Anleggsmidler

	Vaskemaskin 2017	Vaskemaskin 2016	Vaskemaskin 2005	Vaskemaskin SF10
Anskaffelseskost pr.01.01	39 048	70 923	30 045	52 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 048	70 923	30 045	52 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 048	70 923	30 045	870
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	51 379
Anskaffelsesår	2017	2016	2005	2024

	Vaskeri Miele med kort 8 maski	Tørketrommel 2010	IDR 195 Tørketrommel 03-2022	CW10 Vaskemaskin demo mod
Anskaffelseskost pr.01.01	337 274	29 450	42 038	30 662
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	337 274	29 450	42 038	30 662
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	8 407	6 132

Akk. av- og nedskr. pr.31.12	337 274	29 450	31 528	26 574
Bokført verdi pr.31.12	0	0	10 509	4 088
Anskaffelsesår	2012	2010	2022	2021

	Senrifuge	**Vaskemaskin 2008**
Anskaffelseskost pr.01.01	25 050	34 578
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 050	34 578
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 050	34 578
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2004	2008

	Tomter	**Bygninger**
Anskaffelseskost pr.01.01	145 977	15 413 828
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	145 977	15 413 828
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	145 977	15 413 828
Anskaffelsesår	1968	1968

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-9 115 465	-10 381 520
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 579 503	1 266 055
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 535 962	-9 115 465
Udekket tap 31.12	-7 535 962	-9 115 465

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	20 930 352	21 662 914
Pantelån	1 897 916	1 964 343
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**22 828 268**	**23 627 257**

Note 15 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660151661	96660161004
Opptaksår	2022	2023
Rentesats	5,35	5,35
Beregnet innfridd	**25.08.2042**	**01.09.2042**
Opprinnelig lånebeløp	23 000 000	2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 335 990	35 567
Nedbetalt i år	732 562	66 517
Innbetalt IN i perioden	0	0
Lånesaldo 31.12	**20 931 448**	**1 897 916**
Saldo 5 år frem i tid	0	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**20 931 448**	**1 897 916**

Det er innvilget ett år avdragsfrihet på begge lån fra 1.6.2024.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 356 268	26 155 257
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 559 805	15 559 805
Pant og sikkerhetsstillelse	27 528 000	27 528 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	3 083	3 683
Andre påløpte kostnader	21 939	17 809
Forskuddsbetalt husleie	3 441	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**28 462**	**21 492**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember med forfall i januar 2026.

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 412 270**	**486 157**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 579 503	1 266 055
Tilbakeføring av avskrivning	14 540	15 411
Årets investeringer	0	-52 250
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-798 989	-303 103
B. Årets endring i disponible midler	795 054	926 113
C. Disponible midler 31.12	**2 207 324**	**1 412 270**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 566 724	1 681 522
- Kortsiktig gjeld	359 400	269 252
= Disponible midler 31.12	**2 207 324**	**1 412 270**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Årnes, Knut Bakken	**2026-02-23**

Identifikasjon

bankID Årnes, Knut Bakken

Navn	Dato
Olaussen, Cathrine Torp	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Olaussen, Cathrine Torp

Navn	Dato
Bredde, Herman Austad	**2026-02-26**

Identifikasjon

bankID Bredde, Herman Austad

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Orrevegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orrevegen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 579 503. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 27. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2026 17:20:53

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sak 1 **Kutting av trær**

Helt fra tidlig vår kommer det mye sevje fra disse trærne og det er umulig å holde bilen ren. Ruter og lakk kjennes ut som sandpapir hver eneste dag. Ikke bare meg som irriteres over dette. Håper det er mulig å få skjært de ned, og evnt plante noe annet der som ikke griser til bilene slik som disse trærne gjør.

Motsvar til det å kutte trær:

* Dette treet er rett utenfor soverommet mitt og hindrer både støv og støy.

* I tillegg er det god skjerming for solen, som står på hele dagen om sommeren og som skaper et veldig varmt rom.

Her er de viktigste miljøfunksjonene trær har:

- **Karbonfangst og klimaregulering:** Trær absorberer CO_2 fra atmosfæren gjennom fotosyntesen og lagrer karbonet i stamme, greiner, røtter og jordsmonn. Dette reduserer drivhuseffekten.
- **Forbedrer luftkvaliteten:** Trær fungerer som naturlige luftfiltre. De fanger støv, sot og andre svevepartikler på bladene sine, samtidig som de tar opp forurensende gasser som nitrogendioksid (NO_2), svoveldioksid (SO_2) og karbonmonoksid (CO).
- **Produserer oksygen:** Gjennom fotosyntesen omdanner trær CO_2 til oksygen (O_2), som er nødvendig for at de fleste levende organismer skal puste.
- **Kjøler ned lokalmiljøet:** Trær gir skygge og fordamper vann gjennom bladene, noe som reduserer temperaturen i byer og tettbygde strøk betydelig.
- **Støtter biologisk mangfold:** Trær gir habitat, mat og beskyttelse for en enorm mengde insekter, fugler, sopp og dyr.

Det kan ikke være slik at vi fjerner trær bare fordi det kommer bøss på bilen. Det er kun en kort tid på året dette treet blomstrer og som skaper klissent bøss.

Og hva da med treet som står ved siden av og som om ikke lenge sikkert vil skape samme utfordring. Skal vi da fjerne dette treet også.....

Dette kan løses enkelt ved å bruke presenning.

Kan være enig at treet har vokst mye siden sist det ble "frisert" i 2019. Alternativet til fjerning av treet kan være å "frisere" det på nytt. Dette tenker jeg at vi kan utføre selv ifbm dugnaden på våren før løvet spretter eller sent på høsten når bladene har falt.

Sak 2 **Dyrehold**

Endring av tekst i ordens reglene

1. 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, skjemaet ligger på Bori portalen. En av årsaken til denne søkeprosessen er evt ved brann

o Det kan max være 8 poter pr husstand

o Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område

o Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes

o Sikre at dyr som luftes ikke urinerer i umiddelbar nærhet til blokkene eller andre steder som er til sjenanse for beboerne.

Dette ønskes inn i ordensregler:

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

Sak 3 **Oppussing**

Det er kommet inn ett ønske om endring av tider.

Hverdager endres fra 20.00 til 18.00

Lørdager endres fra 17.00 til 15.00

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: ……..

Leil.nr.: ……

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

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg gir ……fullmakt til å møte på
(navn)

generalforsamlingen i …… Borettslag

den ……..

Leilighetsnummer: ……..

…….
(underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Orrevegen Borettslag, avholdt den

09.03.2026 kl 1800. Sted: Sandbekken Skole

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 27 andelseiere, 0 fullmakter

totalt: 27 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Herman Bredde ble valgt til sekretær.

Elin Strand Waasjø og Laila Aarhus

til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble referert og foreslått tatt til orientering

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskap for 2025
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fra styret var 250 000 kr, forslag fra beboer 300 000 kr.
Forslag på 300 000 kr ble votert.

Vedtak: Kr 300 000 ,- Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Innkomne forslag fra styret eller fra beboere

a) **Felling av trær**
På grunn av at et bjørketre skitner til biler særlig mellom nr. 6 og nr. 8, er det et ønske om å felle dette. Det er uvisst hvor friskt dette treet er, da enkelte mener det kun har få år igjen.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å leie inn fagfolk som ikke har interesser innen hogst, f.eks. en arborist, om å undersøke hvilke trær på hele borettslagets område som er til fare for biler og mennesker, eller som er syke. Styret før også fullmakt til å felle trær på anbefaling av fagfolk som har blitt involvert.

Vedtak: Godkjent

b) **Endring av ordensregler/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, skjemaet ligger på Bori portalen. En av årsaken til denne søkeprosessen er evt ved brann
- 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.

Dette ønskes inn i ordensregler:
Dyreholdet må ikke medføre vesentlige ulemper for andre beboere, som støy (bjeffing) eller lukt.

Vedtak: Godkjent

c) Endre tider for oppussing

Hverdager endres fra 20.00 til 18.00
Lørdager endres fra 17.00 til 15.00

Vedtak: Ikke godkjent

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlem for 2 år
Valgt ble: Markus Igeland

B) Valg av varamedlemmer for 1 år
Valgt ble: Stine Larsen
Bernd Lohse

C) Valg av valgkomite (1 år)
Valgt ble: Ingen ble valgt

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Navn må oppgis her:

Valgt ble:	Cathrine Olaussen	Delegat
	Knut Årnes	Delegat
	Markus Igeland	Delegat
	Stine Larsen	Varadelegat
	Bernd Lohse	Varadelegat

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Cathrine Olaussen

Styremedlem: Knut Årnes

Styremedlem: Markus Igeland

Protokollen undertegnes elektronisk

406 190326 Protokoll 2026.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Waasjø, Elin Strand	**2026-03-20**	**Midtbø, Willy**	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Waasjø, Elin Strand

Identifikasjon

bankID Midtbø, Willy

Navn	Dato
Aarhus, Laila	**2026-03-20**

Identifikasjon

bankID Aarhus, Laila

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller 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 persienner 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 karmer.
Andelseier er ansvarlig for at det finnes røykvarslere plassert forskriftsmessig i leiligheten og at disse til enhver tid virker. Vider 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 besluttes 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 framtredende 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.

Rælingen kommune
Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**106**	Bnr:	**215**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**
Vedrørende faste årlige offentlige og skyldige gebyrer, må borettslaget kontaktes for disse opplysninger.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr. 24.9.71

Arbeidssted	[illegible] nr. 4
Arbeidets art	[illegible]
Bygningens art	[illegible]
Byggherre	[illegible]
Byggemelder	[illegible]
Ansvarshavende	[illegible]

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bjørnevn: [illegible]

[illegible], 24. sept. 1971.
den

[illegible]

Olav Hovland
avd.ing.

Nr. 2253 [illegible]

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

AVSKREVET

Din Arkitekt
General Laakesvei 60

2010 Strømmen

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
29.11.2005/02.12.2005	2005/360/PEJO	106/289	04/51	106/215	13.12.2005

-14.

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

Rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger

Byggested: Orrevegen 2 - 16, Tiurvegen 1-5 **Gnr/bnr:** 106/215, 216, 289
Tiltakshaver: Sandbekken Borettslag
Ansvarlig søker: Din Arkitekt

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

VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig søkeres anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer mottatt 02.12.2005, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger på eiendom gnr. 106, bnr. 215, 216, 289.

Saksopplysninger
Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon: 63 83 51 10
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks: 63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no	

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

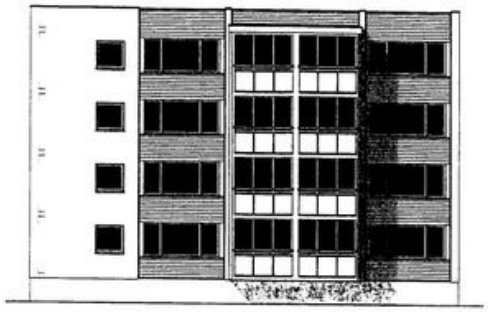
Kopi til:

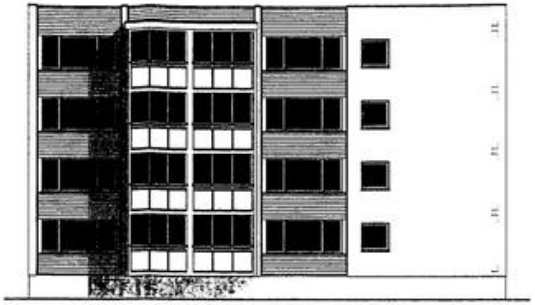
Nedre Romerike brann- og redningsvesen	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Sandbekken borettslag	Tiurvegen 2 D	2006	LØVENSTAD
Kommunal fakturering			

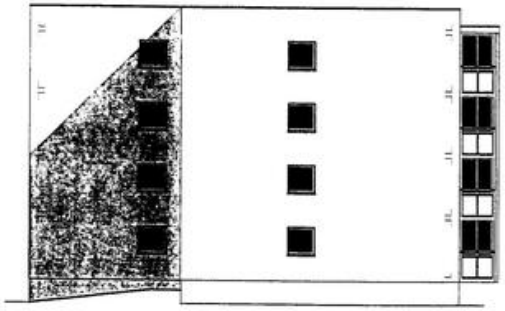
1 APR 2004

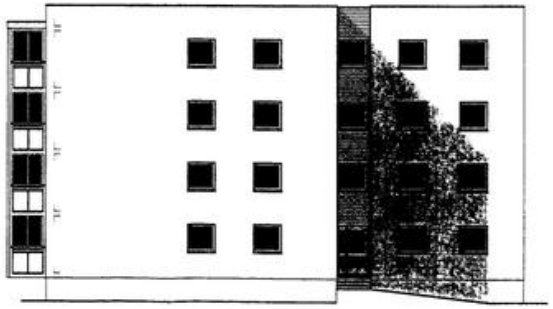
TILTAKSHAVER
Sandbekken brl I og II

BLOKK 1 til 8, Orreveien









Terrenginformasjonene vi vanlers noe fra blokk til blokk, men dette påvirker ikke utformingen av de nye balkongene.

51/04
26.4.2004
Roger Johnsen

VEDLEGGSNR
E-1

TEGNINGSTITTEL
Fasader

DATO
25.03.2004

MÅLESTOKK
1:200

OPPDRAGSNR
2004-004

TILTAKSHAVER
Sandbekken brl I og II

TILTAKSADRESSE
Orreveien, 2006 Løvenstad

GARDS- OG BRUKSNR
106 / 289

TILTAK
Rehabilitering og utvidelse av balkonger

PROSJEKTERINGSKODE
110.1

SØKEFORM
Enkle tiltak

ANSVARLIG BYGGMESTER
-

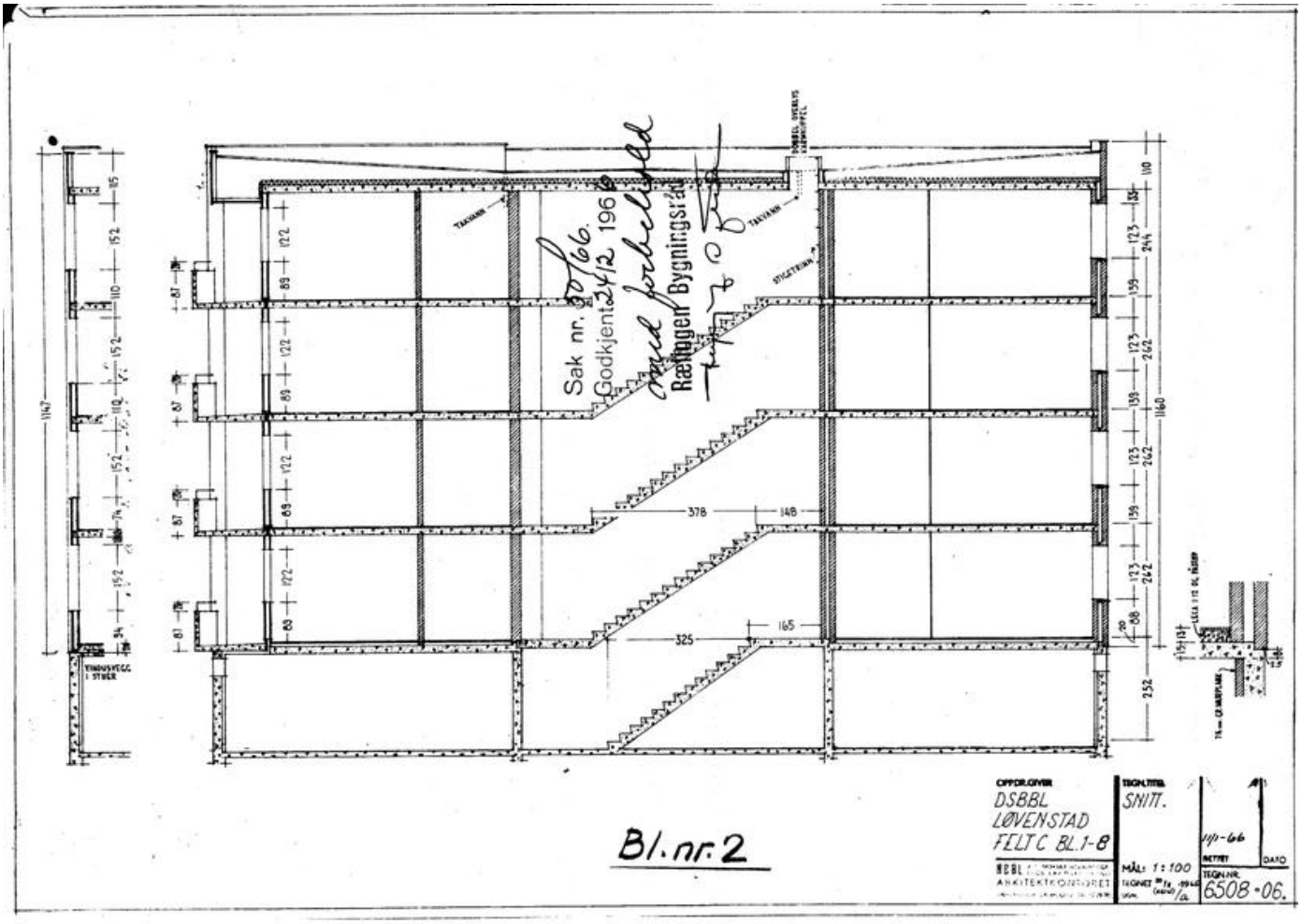
ANSVARLIG RIBLEGGER
-

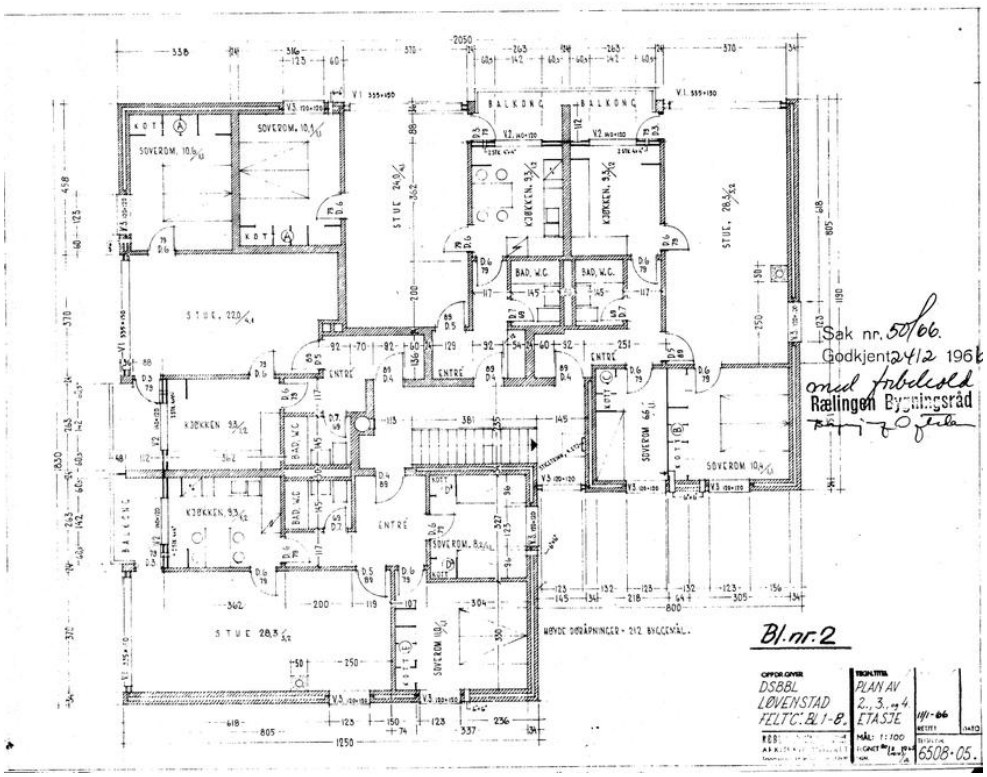
ANSVARLIG GRAVER
-

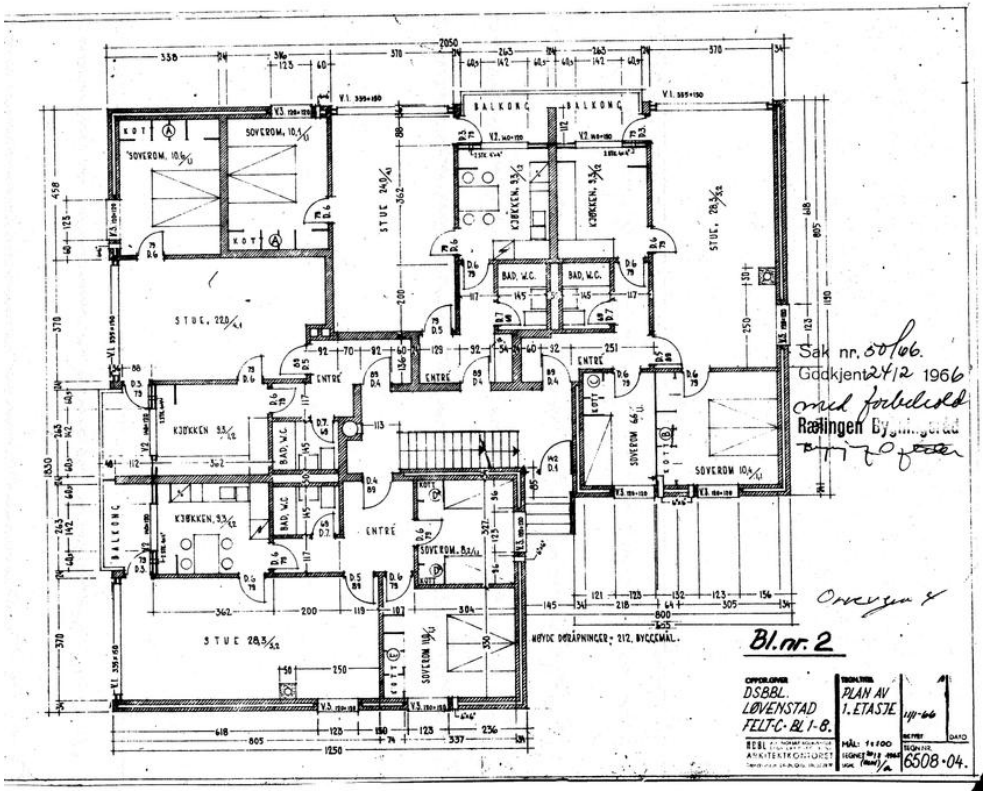
ANSVARLIG SØKER

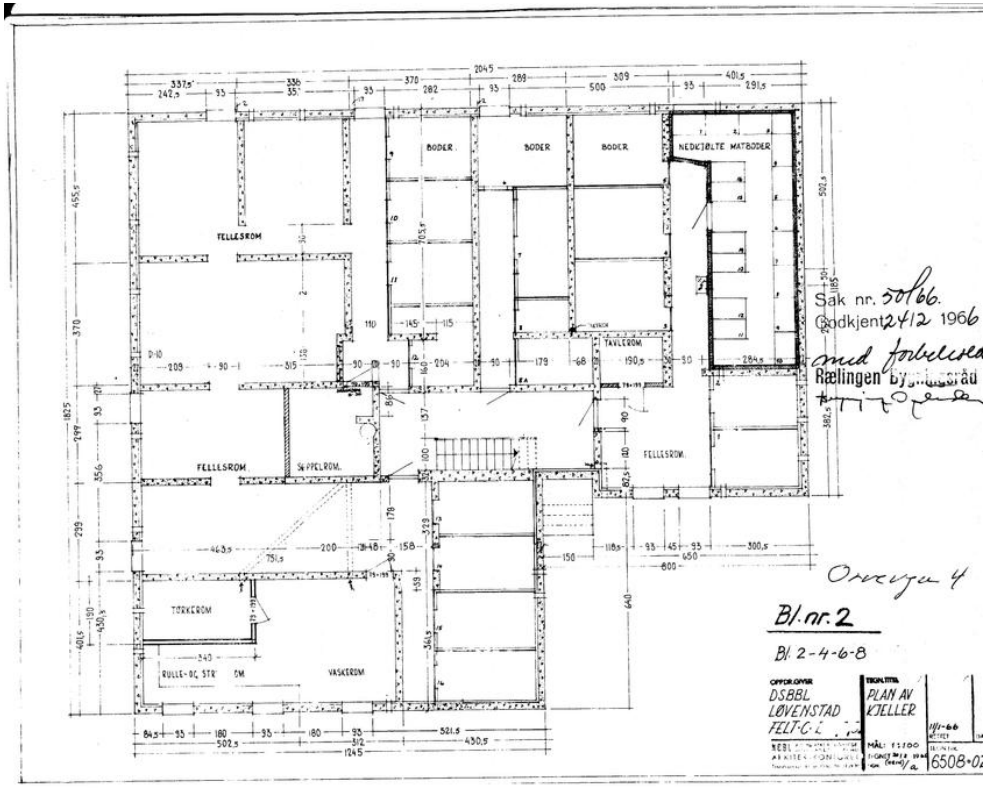
Din arkitekt
- fra tanke til tegning
Generalløytnant Ruges vei 60, 2010 Strømmen
63 81 91 91 / 45 00 11 99
kjell@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

KONTROLLSIGNATUR


Sak nr. 90/66.
Godkjent 24/2 1966
Rådhuset Bygningsråd
Bl. nr. 2
OPPDRAGSGIVER
DSBBL
LØVENSTAD
FELT C BL. 1-8
TEGN. TITTEL
SNITT.
MÅL: 1:100
TEGNET
DATO
TEGN. NR.
6508-06.

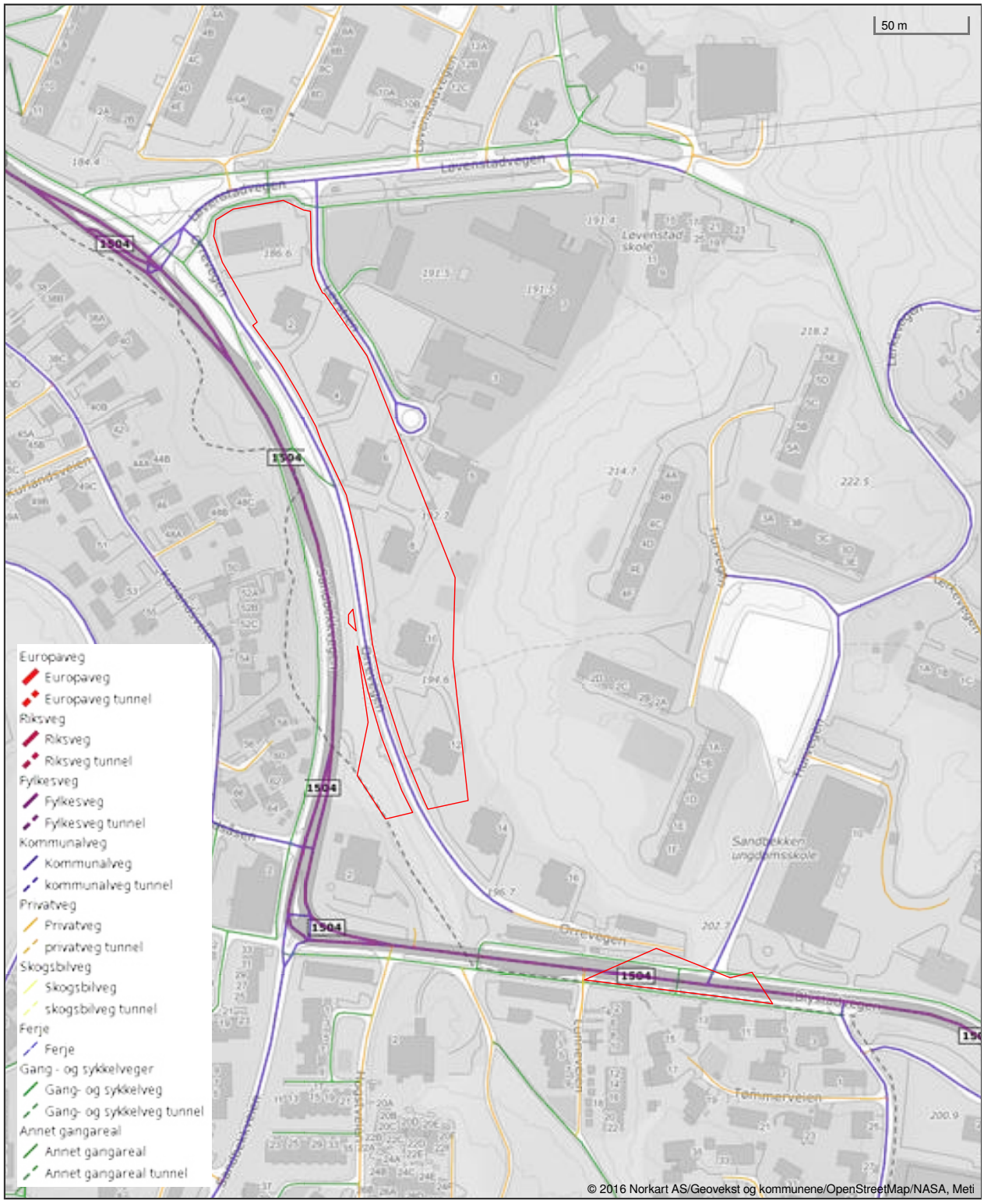

BALKONG
BALKONG
SOVEROM. 10,5 m²
SOVEROM. 10,5 m²
STUE 24,5 m²
KJØKKEN 9,3 m²
KJØKKEN 9,3 m²
STUE, 17,5 m²
BAD. W.C.
BAD. W.C.
STUE 22,0 m²
ENTRE
ENTRE
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN 9,3 m²
BAD. W.C.
SOVEROM 6,6 m²
SOVEROM 10,5 m²
BAD. W.C.
KJØKKEN 9,3 m²
BALKONG
SOVEROM. BARN
STUE 28,5 m²
SOVEROM 10,5 m²
MØRKE DØRÅPNINGER = 2½ BYGGEVÅL.
Søk nr. 50/66.
Godkjent 24/2 196 6
med forbehold
Rælingen Byggningsråd
Bl.nr. 2
OPPDRAGSGIVER
DSBBL
LØVENSTAD
FELT C: BL 1-8.
TEGNINGSTITTEL
PLAN AV
2., 3., og 4
ETASJE
111-66
MÅL: 1:100
6508-05.


BALKONG
BALKONG
SOVEROM. 10,5 m²
SOVEROM. 10,5 m²
STUE. 24,5 m²
KJØKKEN. 9,5 m²
KJØKKEN. 9,5 m²
STUE. 28,5 m²
BAD. W.C.
BAD. W.C.
STUE. 22,8 m²
ENTRE
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN. 9,5 m²
BAD. W.C.
BAD. W.C.
SOVEROM. 8,5 m²
ENTRE
SOVEROM. 6,6 m²
SOVEROM. 10,5 m²
BALKONG
STUE. 28,5 m²
SOVEROM. 10,5 m²
HØYDE DØRÅPNINGER: 212. BYGGEMÅL.
Sak nr. 50/66.
Godkjent 24/2 1966
med forbehold
Rælingen Bygningsråd
Bl.nr. 2
OPPDRAGET
DSBBL.
LØVENSTAD
FELT C - BL 1-8.
TEGNINGEN
PLAN AV
1. ETASJE
MÅL: 1:100
DATO
TEGN.NR.
6508-04.


BODER
BODER
BODER
NEDKJØLTE MATBODER
FELLESROM
TAVLEROM
FELLESROM
SKIPPELROM.
FELLESROM
TØRKEROM
RULLE- OG STR. RM.
VASKEROM
Sak nr. 5066.
Godkjent 24/2 1966
med forbehold
Rælingen
Bl. nr. 2
Bl. 2-4-6-8
DSBBL
LØVENSTAD
FELT-C
PLAN AV
KJELLER
MÅL: 1:100
6508-02

Utskriftsdato: 12.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/215//



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

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 12.10.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

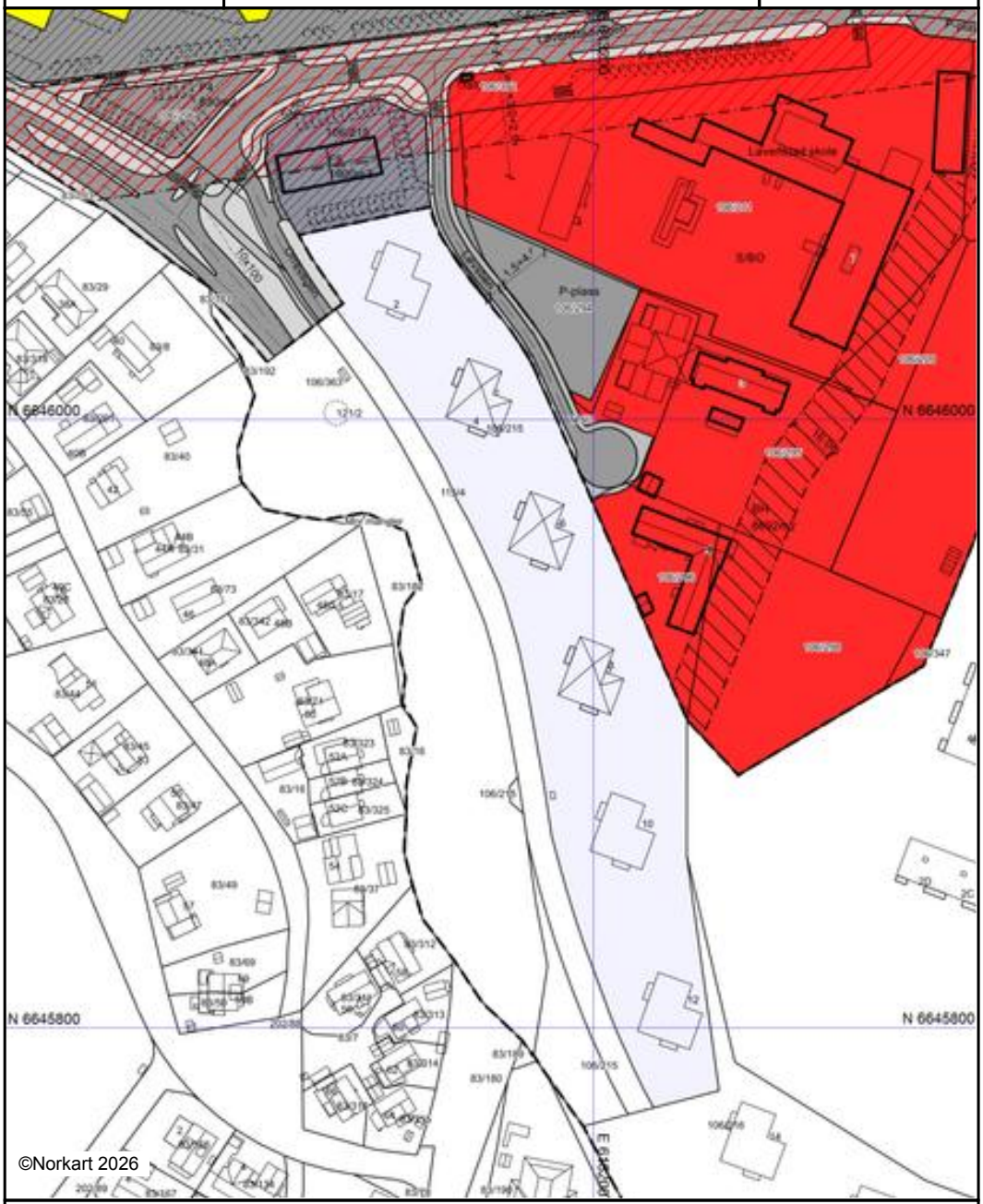
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 4
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

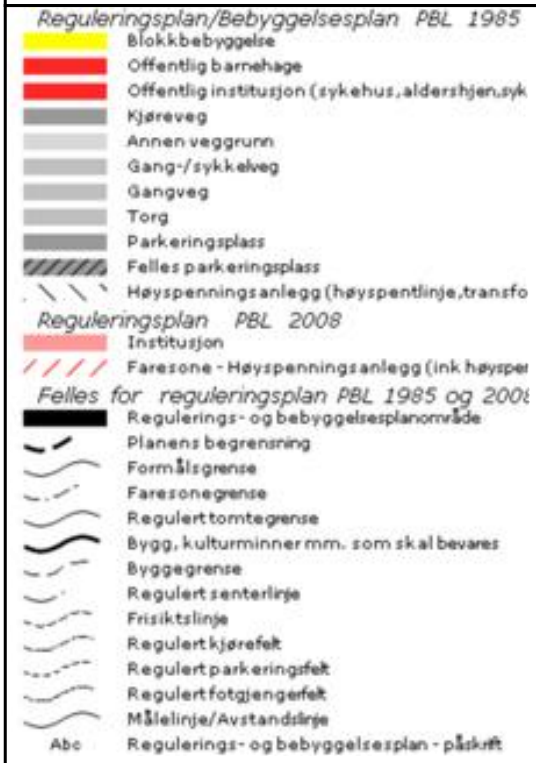
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt E skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng. i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 12.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Orrevegen 4, 2006 LØVENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 198 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 529 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 925 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	024
Navn	Felt C Sandbekken del av Gnr 106 Bnr 2 og 7 Løvenstad/Rælingen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1966

Id	142
Navn	Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/80/142_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 873 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 33 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	186
Navn	Løvenstad bo- og omsorgsenter, Gnr.106, Bnr.667.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/265/186_regbest-1.pdf
Delarealer	**Delareal** 943 m^2 **RPHensynsonenavn** Høysp.anl **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Id	045
Navn	Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/1/45_regbest.pdf

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter
Gnr.106, Bnr.667
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

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

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 11.02.2015

Dato 12.02.15 Ordfører (sign.)

§1 Generelt

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

1.1 Teknisk plan

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

1.2 Utomhusplan

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

1.3 Rekkefølgebestemmelse

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

1.4 Utforming

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

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

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

2.1 Område A1

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

2.2 Område A2

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

2.3 Område A3, A5 og A6

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

2.4 Område A4

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

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

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

§4 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Fareområde – høyspentanlegg

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

§5 Anleggsperiode

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

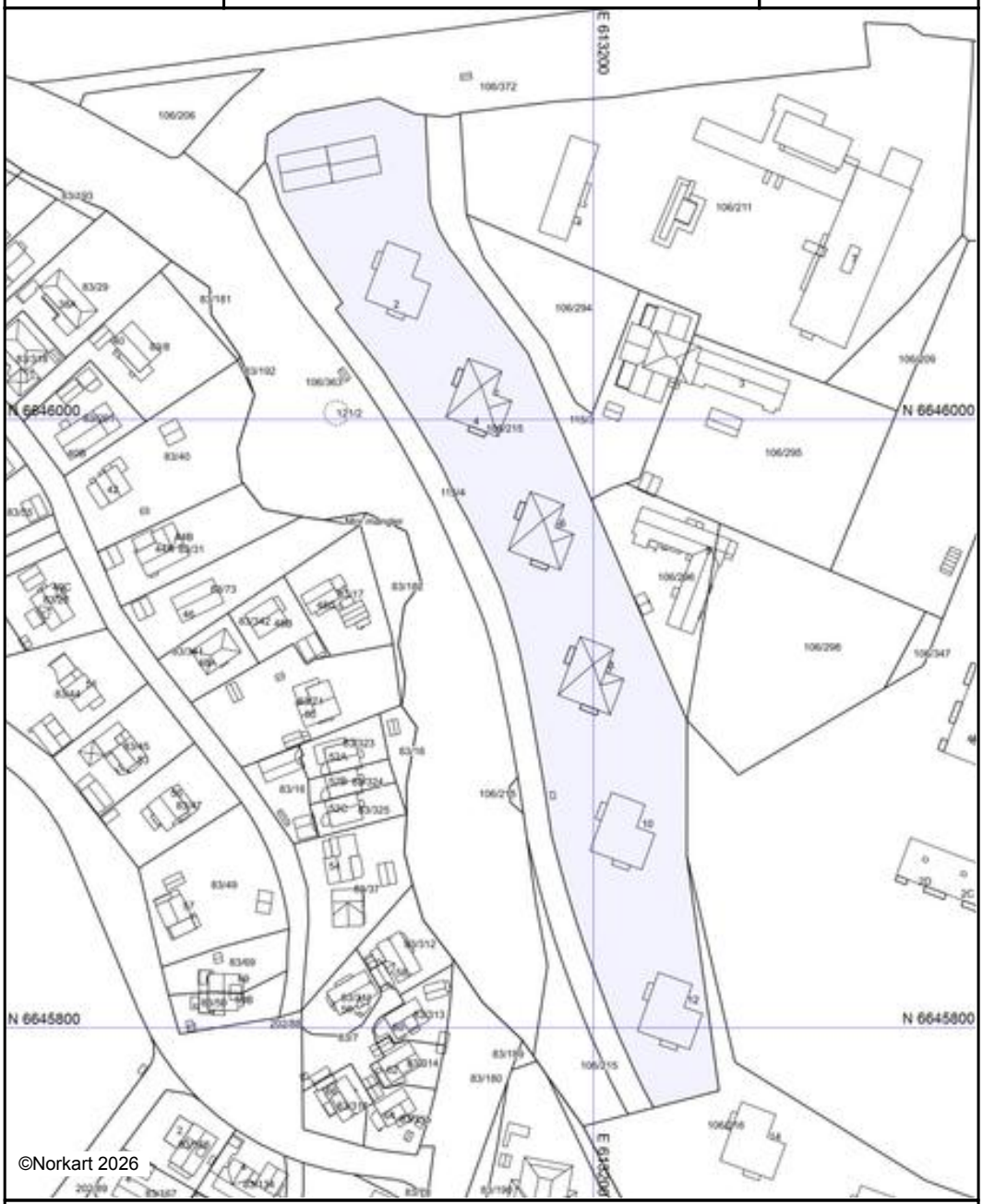
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 4
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

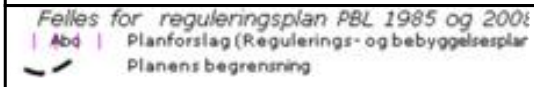
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



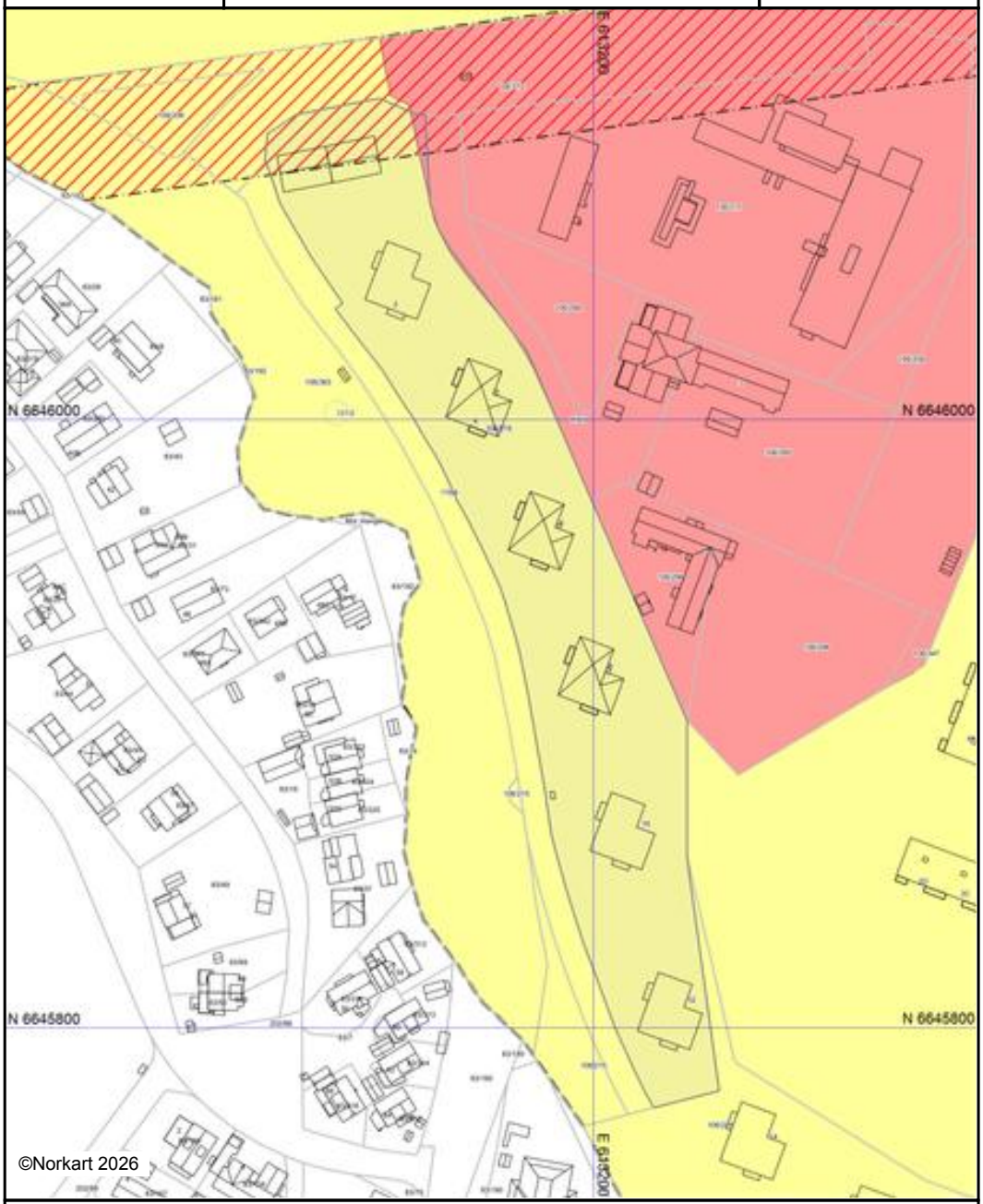
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 4
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

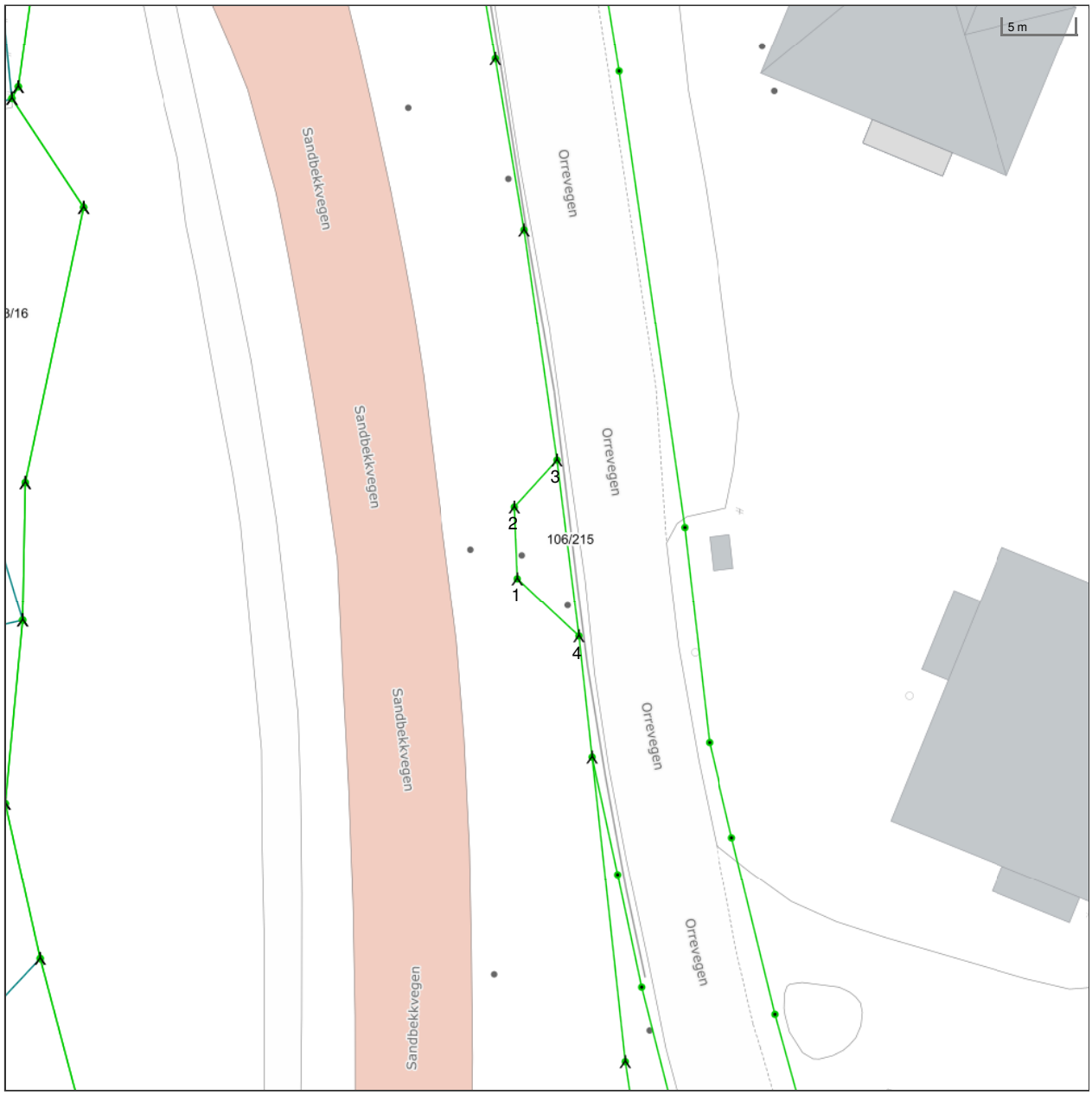
Tegnforklaring



Utskriftsdato: 12.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/215//

Teig 1 av 4



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

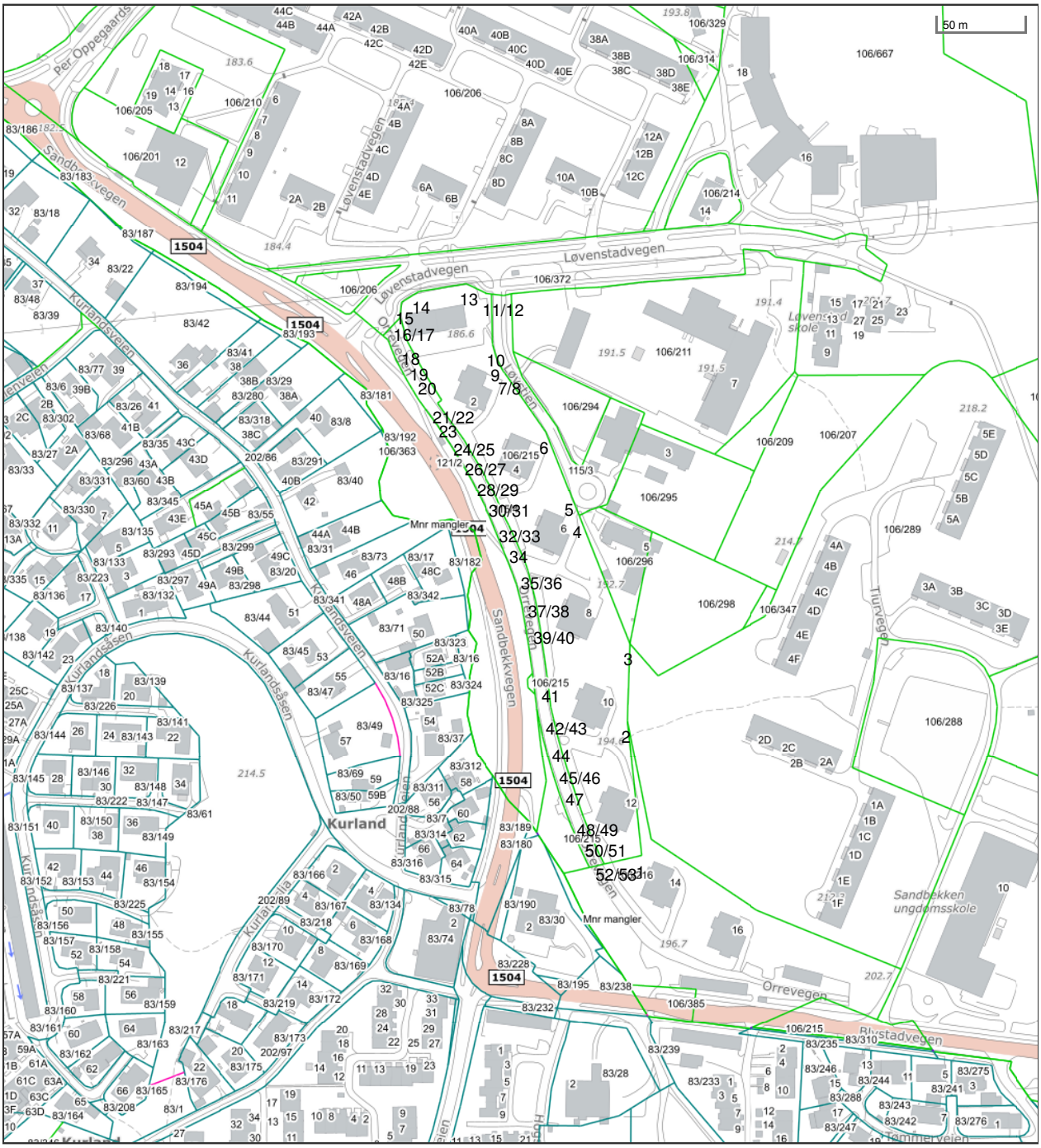
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 4

Areal	30,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645877,04	**Øst**	613173,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645874,08	613172,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,81	
2	6645879	613172,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,93	
3	6645882,31	613175,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,35	
4	6645870,24	613177,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,22	

Teig 2 av 4 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

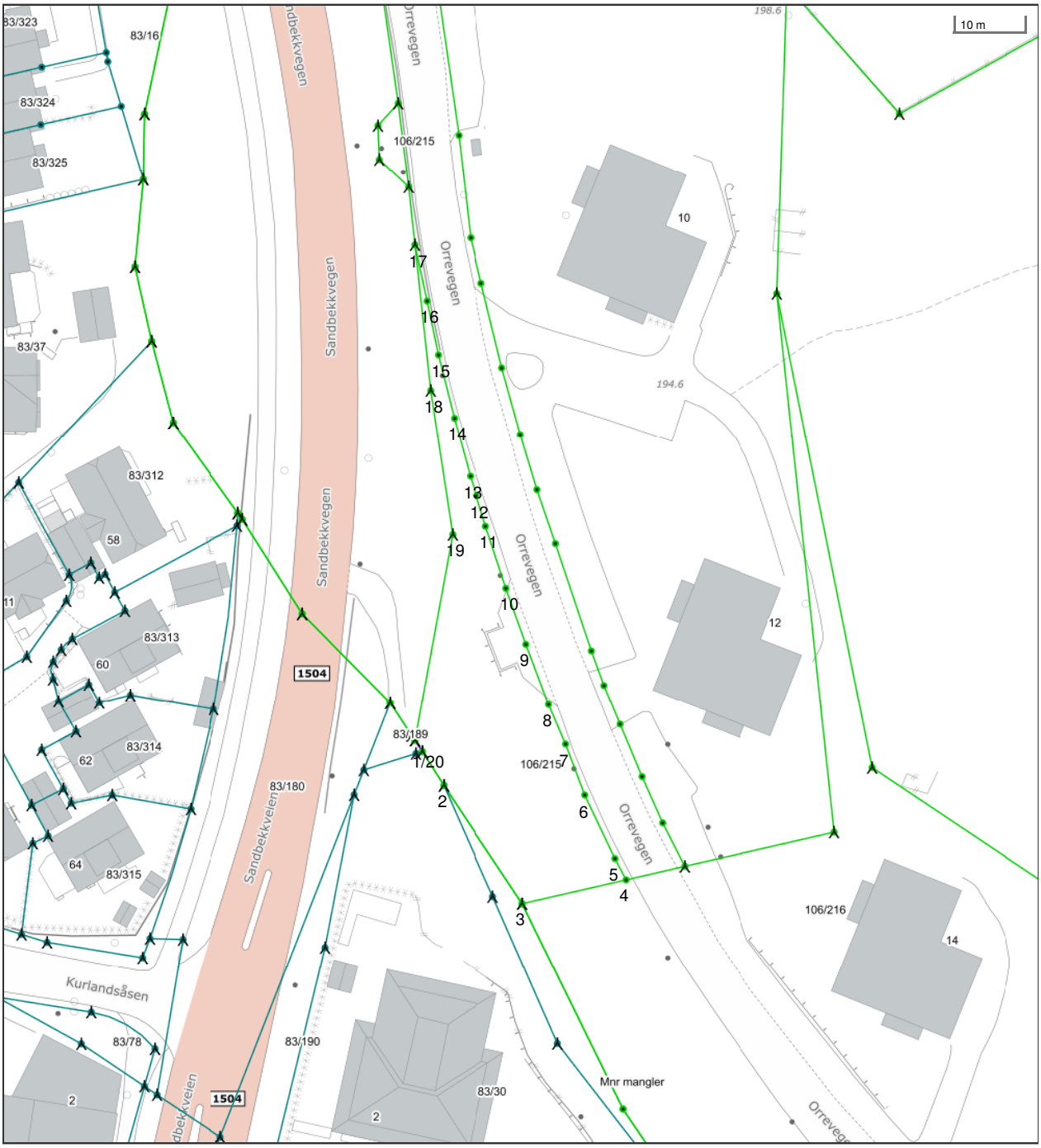
Teig 2 av 4 (hovedteig)

Areal	14 428,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645934,92	**Øst**	613191,69	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645779,04	613241,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,20	
2	6645856,51	613230,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	78,20	
3	6645901	613230,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,49	
4	6645973,72	613199,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	79,25	
5	6645986,32	613193,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,73	
6	6646021,74	613178,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,60	
7	6646055	613153,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,43	
8	6646055,86	613152,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,22	
9	6646062,72	613149,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,90	
10	6646071,43	613146,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,17	
11	6646100,32	613144,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,92	
12	6646100,68	613141,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,63	
13	6646105,8	613129,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,61	
14	6646100,44	613102,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,77	
15	6646094	613092,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,63	
16	6646084,8	613091,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,23	
17	6646084,28	613092,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,83	
18	6646071,03	613096,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,97	
19	6646062,1	613102,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,33	
20	6646053,51	613107,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,91	
21	6646038,29	613117,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,43	
22	6646036,48	613115,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,96	
23	6646029,66	613120,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,50	
24	6646022,09	613126,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,61	
25	6646015,68	613131,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,08	
26	6646010,66	613134,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,87	
27	6646005,21	613137,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,48	
28	6645999,56	613141,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,72	
29	6645992,82	613145,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,80	
30	6645986,96	613148,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,88	

31	6645982,21	613151,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,34	
32	6645973,83	613154,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,17	
33	6645966,94	613158,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,90	
34	6645958,49	613163,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,44	
35	6645945,06	613169,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,81	
36	6645940,96	613170,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,35	
37	6645929,63	613174,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,82	
38	6645924	613175,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,83	
39	6645914,93	613177,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,26	
40	6645909,17	613178,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,87	
41	6645877,95	613184,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,70	
42	6645863,18	613186,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,93	
43	6645856,67	613188	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,74	
44	6645844,6	613191,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,53	
45	6645835,07	613194,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,98	
46	6645827,14	613196,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,36	
47	6645819,44	613199,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,23	
48	6645804,12	613205,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,33	
49	6645799,16	613207,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,33	
50	6645793,62	613209,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,08	
51	6645786,16	613213,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,19	
52	6645779,6	613216,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,29	
53	6645773,44	613219,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,03	

Teig 3 av 4



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

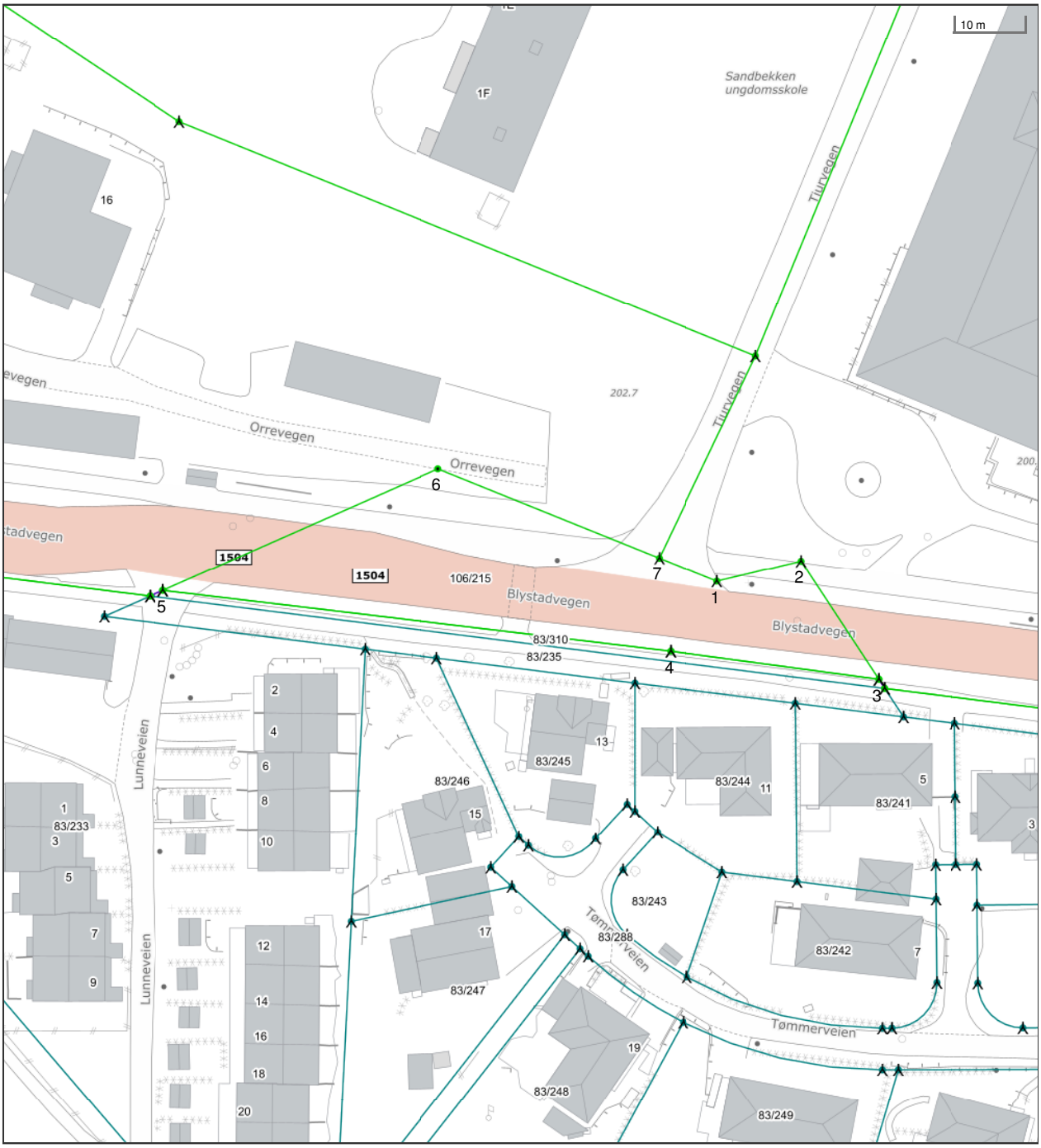
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4

Areal	906,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645793,64	**Øst**	613190,12	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645788,78	613181,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,95	
2	6645784,02	613184,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,77	
3	6645767,36	613196,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,46	
4	6645771,24	613211,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,37	
5	6645774,25	613209,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,46	
6	6645783,26	613205,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,13	
7	6645790,5	613202,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,83	
8	6645796,15	613199,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,23	
9	6645804,78	613196,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,32	
10	6645812,77	613192,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,58	
11	6645821,63	613189,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,42	
12	6645826,02	613188,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,64	
13	6645828,79	613187,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,93	
14	6645837,13	613184,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,73	
15	6645846,18	613182,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,42	
16	6645853,88	613180,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,93	
17	6645861,93	613178,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,29	
18	6645841,04	613181,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,09	
19	6645820,29	613184,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,10	
20	6645790,38	613180,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,26	

Teig 4 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 4

Areal	1 364,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645687,25	**Øst**	613352,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645685,66	613388,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,02	
2	6645688,96	613400,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,48	
3	6645672,21	613412,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,45	
4	6645675,34	613382,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,33	
5	6645681,88	613308,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	73,92	
6	6645700,66	613348,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,43	
7	6645688,77	613380,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,51	

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orrevegen 4	H0303	106/215	54	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WIBORG JAN CHRISTEN 140275*****	Eiendomsrett 1/1	Rådyrvegen 2B 2014	Bosatt

Vegadresse: Orrevegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2006 LØVENSTAD	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	104 Løvenstad 4	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Løvenstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	150451922		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

2: Bygning 150451922: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	996
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	996
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	249	0	249	0	0	0
H03	4	249	0	249	0	0	0
H02	4	249	0	249	0	0	0
H01	4	249	0	249	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

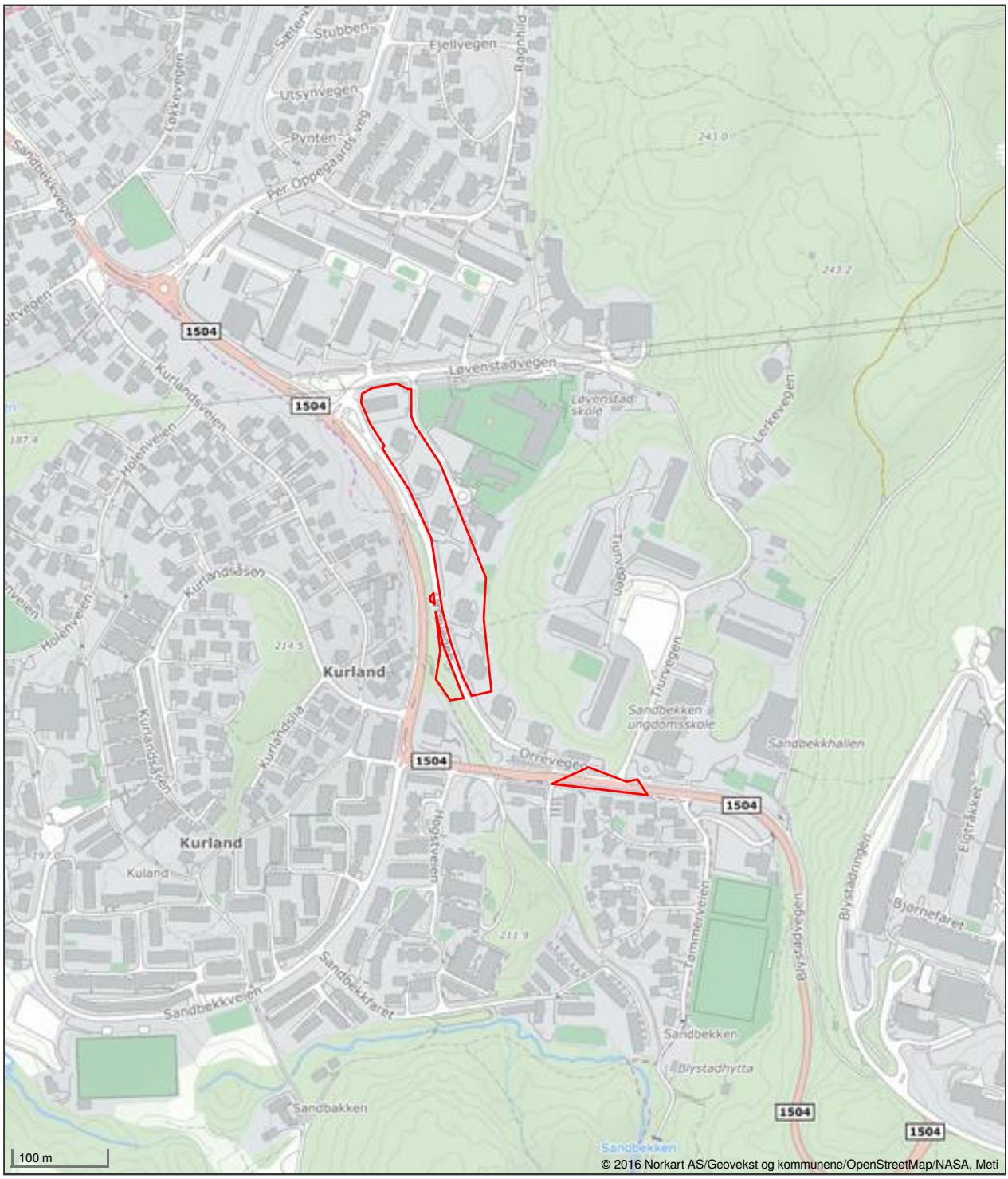
Navn	ORREVEGEN BORETTSLAG	Org.nr	952012827
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	6

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	106/215	16729.5	
Grunneiendom	106/216	10737.1	

Utskriftsdato: 12.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/215//



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

Rælingen kommune

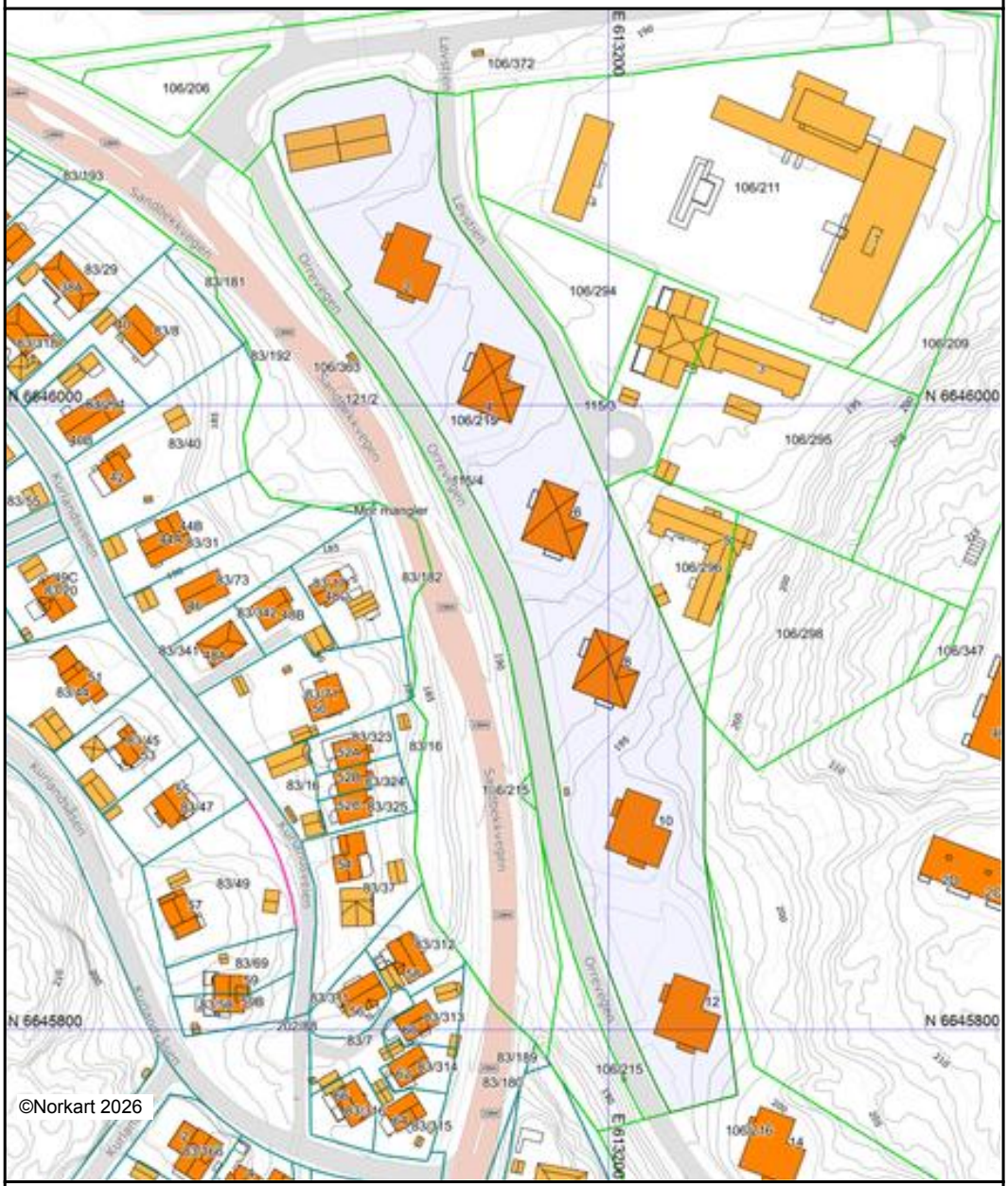
Grunnkart

Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 4
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune

Ledningskart

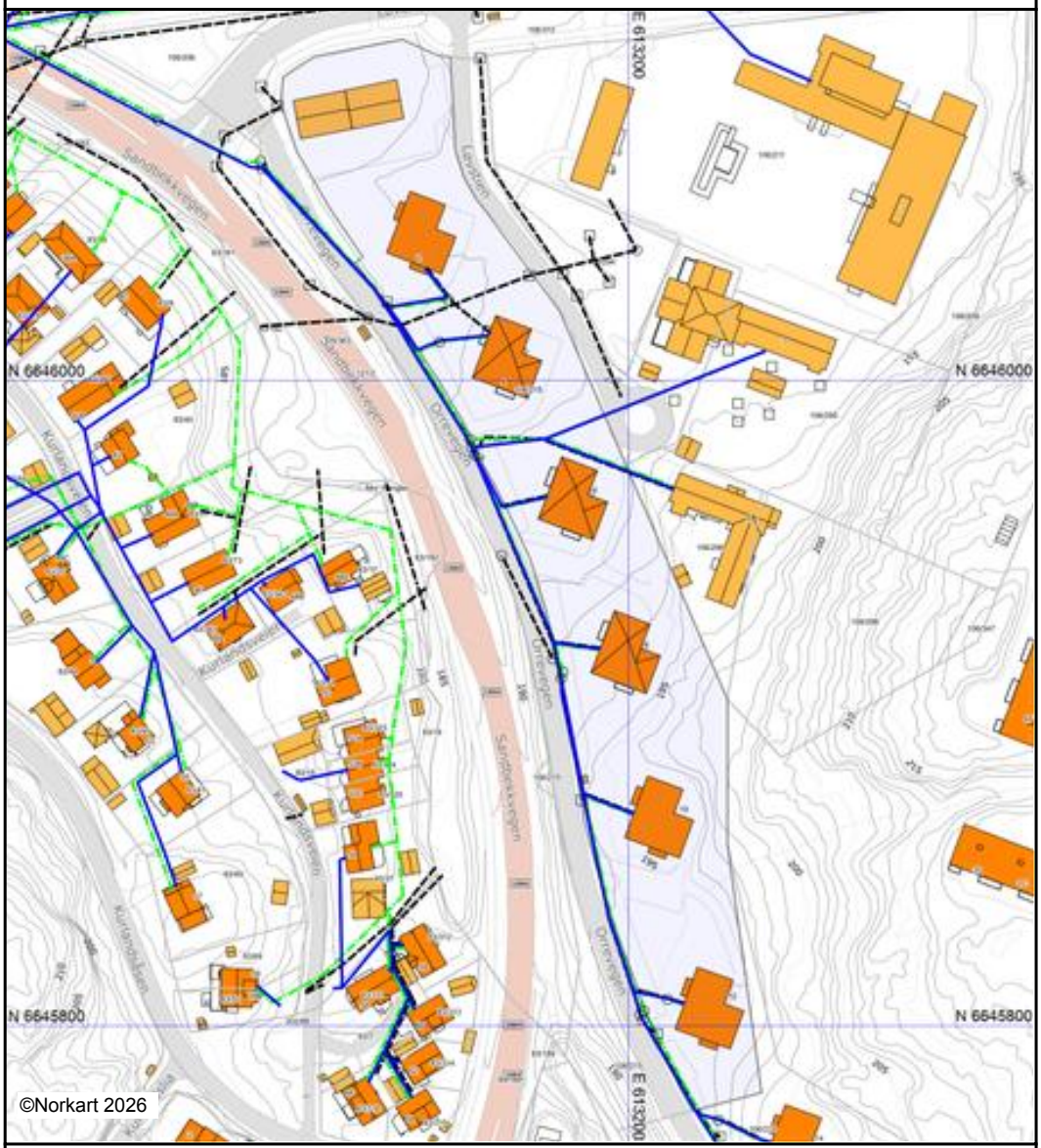
Eiendom: 106/215
Adresse: Orrevegen 4
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



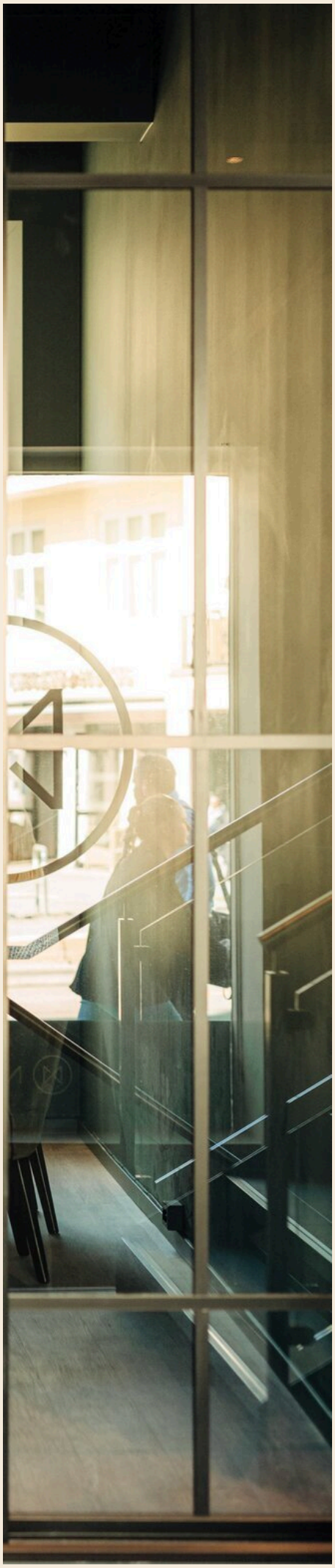
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0571/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Orrevegen 4 2006 LØVENSTAD
Matrikkel: Gnr 106, bnr 215 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905