

Sandbekkfaret 24D



Velkommen til

# Sandbekkfaret 24D



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

# Kurland

## Lys og familievennlig 4-roms leilighet med stor og usjenert terrasse! Garasje under bygget - Nær buss, skole og marka!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 590 000,- |
| Fellesgjeld | 754 539,- |
| Omkostninger | 9 563,- |
| Totalpris | 5 354 102,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 9 863,- |
| BRA-i | 105 kvm |
| Totalt BRA | 119 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1979 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Magnus Gjellan |
| Telefon | 924 87 029 |
| E-post | m.gjellan@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Amalie Oline Soelberg |
| Telefon | 991 67 920 |
| E-post | a.soelberg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Velkommen til Sandbekkfaret 24D, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
- Dette er en lys terrasseleilighet med praktisk og familievennlig planløsning. Fine sommerdager kan tilbringes på en takterrasse på hele 35 m² med sol, utsikt og usjenerte omgivelser.

- Boligen har en attraktiv beliggenhet i et trivelig nabolag på Kurland i Lørenskog kommune. Det er umiddelbar nærhet til turområder, barnehager, skole, idrettsanlegg, matbutikk og buss. Garasjen din finner du under leilighetene, kun en trapp ned fra inngangen!

- Verdt å merke seg:
- <li>Stor, solrik og usjenert terrasse!
- <li>Garasje i rekke på 14 m²
- <li>Stor og luftig stue
- <li>Kvik-kjøkken fra 2019
- <li>Stort bad og separat toalettrom
- <li>Tre gode soverom

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 105 kvm |
| BRA-e: | 14 kvm |
| Totalt BRA: | 119 kvm |
| TBA: | 35 kvm |

Beskrivelse

Andelsleilighet
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, 3 Soverom, 2 Boder, Toalettrom, Bad
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, Kjøkken
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 35 kvm. Takterrasse

Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.




1. Etasje
Sandbekkfaret 24D

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme





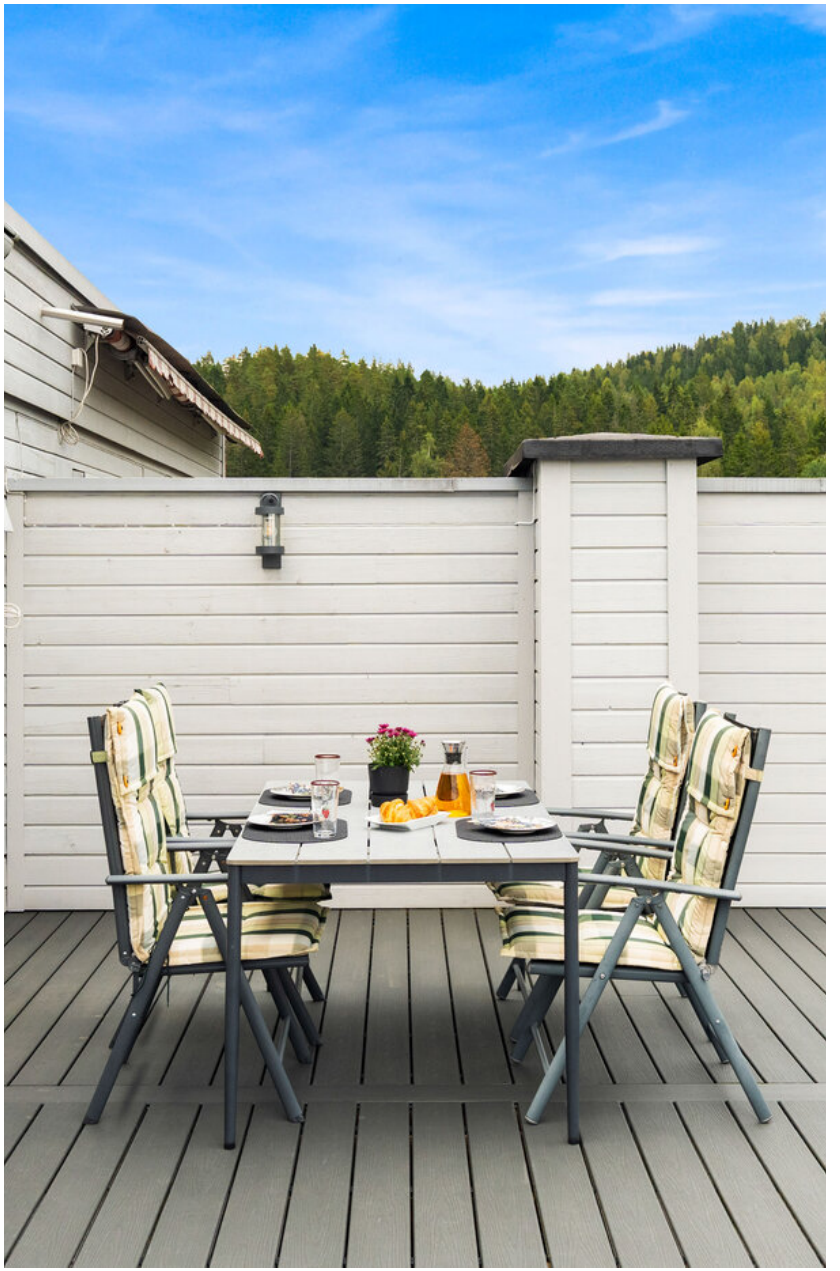















BOSCH


BOSCH








Underetasje
Sandbekkfaret 24D

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme
























22 A
22 B
22 C
24 A
24 B
24 C
22 D
22 E
22 F
24 D
24 E
24 F


79

Informasjon

# Sandbekkfaret 24D

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
65-0209/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Sandbekkfaret 24D, 1479 KURLAND
Gnr 83, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 100 i Sandbekkåsen Borettslaget, org.nr. 950551542

### Selger
Kari Orsbye

### Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
754 539,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 344 539,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 354 102,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 363 402,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1979

### Etasje
1

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 35 kvm

**Beskrivelse:**

Andelsleilighet
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, 3 Soverom, 2 Boder, Toalettrom, Bad
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, Kjøkken
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 35 kvm. Takterrasse

Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 42 m²: Stue, Kjøkken
Underetasje BRA-i 63 m²: Entré/gang, 3 Soverom, 2 Boder, Toalettrom, Bad

I tillegg disponeres garasje i rekke.

## Standard

1. ETASJE

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en herlig takterrasse. Uteplassen er på hele 35,2 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt grill. Det er godt med skjerming fra levegger, samt montert solskjerming. Terrassen er vendt ut mot marka, med grønt og frodig utsyn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, med en moderne Kvik-innredning fra 2019. Innredningen har skap med glatte, fabrikklakkerte fronter, samt benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål. Det er laminatplate på veggen over benkeplaten, samt belysning via ledlys under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps-kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap. Det er etablert en fin spiseplass med plass til to barstoler ved kjøkkenvinduet.

UNDERETASJE
Entré:
Inngangspartiet er i underetasjen. Innenfor entréen er en større gang, med plass til klesoppheng og skoskap. Herfra er det inngang til bad, toalettrom, tre soverom samt boder.

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom fra 2003, i henhold til tidligere prospekt. Det er termostatstyrt gulvvarme på rommet. Videre er badet utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er satt opp speilskap med lysarmatur på veggen over servanten. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt et dusjkabinett med skyvedør, håndholdt dusj og

termostatstyrt blandebatteri.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et praktisk separat toalettrom. Rommet har servantskap med front i høyglans og heldekkende servant, samt et gulvstående toalett.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bodareal:
Resterende areal i etasjen er bodareal, med mye ekstra lagringsplass.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

## Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 79 i felles garasjerekke. Garasjeplassen er på hele 14 m².

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering/påkostninger:

2019: Nytt kjøkken, nye gulv i 2-etashe (varmekabler stuedel), Oppgardert trapp, nytt toalett, vask og dusj.
2022: Nytt terrassegulv - Kompositt.

## Sammendrag selgers egenerklæring

- 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? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslag; nytt terrassegulv, ny garasjeport

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ved skifte av kjøkken ble ny kurs satt inn

## Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.09.2025
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Dører:

Entré - og balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Profilerte og glatte innvendige tredører.

Trapper:
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Tette opptrinn.
Rekkverk med stående spiler i trevirke. Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0.9 m.
Dette tilfredstiller dagens krav til høyde.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til takterrasse i trevirke oppe på betongdekke, på 35,2 $m^2$.
Terrassegulv i kompositt oppe på bjelkelag i trevirke.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via panelovner og gulvvarme på badet og i stue.
Varmtvann fra bereder plassert på badet.
Vannførende rør i kobber, plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.
Hovedstoppekran er lokalisert gjennom luke i kasse på toalettrommet.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Varmtvannstank:
Varmtvann fra bereder plassert på badet. Volum: 194 Liter. Produksjonsår. 2019.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved første montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Luftbehandling:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere utvidet/endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 10 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen er uoversiktlig og er plassert i sikringsskapet.

Garasje:
Garasje i forbindelse med underetasje. Garasjen med asfalt mot grunn, enkelt bindingsverk med nettinggjerde som skillevegger. Støpt betong i himling. Det er installert elektrisk garasjeport.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør har blant annet større

sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav. Det anbefales at det installeres lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner som ikke har tettesjikt eller sluk i rommet. Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket.  Ettermontering av lekkasjevarsler anbefales. Ellers fungerer rommet som tiltenkt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) og slukløsning har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet og slukløsning har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i

denne tidsperioden. Mekanisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Innvendig > Rom Under Terreng: Underetasjen ligger delvis under terreng. Det er ikke utforede veggkonstruksjoner i etasjen. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, ovn og micro (integrert).

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

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming via panelovner og gulvvarme på badet og i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 11 383 kWh i 2024.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 9 863,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, felles strøm, garasje med mer.

Fordeling:
Felleskostnader: 5 035,-,-
Stipulerte renter: 3 623,-
Stipulerte avdrag: 1 003,-
Garasje: 202,-

### Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 241 538,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 966 151,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget Sandbekkåsen har organisasjonsnummer 950551542.
- Borettslaget består av 60 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adresser Hogstveien 20-30 A-F og Sandbekkfaret 20-26 A-F.
- Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er medlem i:
• Kurland Fellesstyre
• Sameiet Kurland friområde
• Kurland vel

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

### Forretningsfører

Bori BBL

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Meldefrist er satt til 16.09.2025 kl. 14:00. Kontakt BORI for mer informasjon.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 754 539,-pr. 31.08.2025

Borettslaget har ett felles lån:
HANDELSBANKEN 5,49%
Annuitetslån, Info pr 31.08.25
Terminer per år: 12
Restgjeld: 41 493 287,-
Løpetid: 04.04.22-29.02.52

Borettslaget er medlem av sikringsordning. 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 13 683,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd å kroner 525 586,-. I inneværende år er det satt opp at budsjettet går i 0,-.

### Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere er selv ansvarlige for måking av egen inngang og terrasse, samt har ansvar for eget blomserbed. Det er varmekabler i felles trapp.

### Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret. Se husordensreglene punkt 7 for flere vilkår. Husordensreglene er vedlagt i salgsoppgaven.

### Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1756041

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 423 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene er pene og godt vedlikeholdt. Utvendige bygg og fellesområder har blitt oppgradert jevnlig de ti siste årene i regi av borettslaget. Borettslaget har et godt nabomiljø og barna kan leke trygt på felles lekeplass.

Terrassen er en av leilighetens absolutte høydepunkter - på 35 kvm. Her ute kan du nyte solen usjenert til fin utsikt mot nabolaget og marka. Terrassen har tredekke, markise og levegg mot nabo.

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.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Kurland. Det er ingen gjennomgangstrafikk i området, og i nabolaget er det både lekeplass og lekekamerater. Området har en fredfull atmosfære rett ved marka, samtidig som det er kun 20 minutters kjøretur inn til Oslo. Det er ellers nærhet til barnehage, barneskole, butikk, kollektivtransport og det meste av servicetilbud.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder, både i Lørenskog og i Rælingsåsen. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Kort vei til Marikollen Skisenter, et av de bedre anleggene i Oslo-området, som har som mål å være det naturlige valget for familier på nedre Romerike og i Oslo Øst. Se marikollen.no for mer informasjon.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Kurland barneskole som ligger like i nærheten. Nærmeste ungdomsskole er Hammer skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand, samt et godt utvalg av barnehager. Det er blant annet barnehage rett ved Kurland barneskole. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Kurlandsåsen og Kiwi Blystadlia. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg ligger både Metro, Lørenskog Storsenter Triaden og Lillestrøm godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sandbekkhallen, ca 600 meter fra boligen. Det er svært gode bussforbindelser med hyppige avganger (hvert 5. minutt på det meste) som tar deg til Lillestrøm på 13 minutter, Helsfyr på 22 minutter og Oslo sentrum på 29 minutter. Med bil fra Kurland tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 7 min til Lørenskog sentrum, 20 min til Oslo S og 28 min til Oslo Lufthavn.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Like i nærheten har Kurland Fotballklubb sitt anlegg med undervarmet kunstgressbane. Ellers er det kort vei til lekeplass, idrettshall, svømmehall, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Det er også fin turvei til badeplass ved Åmotdammen, samt hytta til Lørenskog Skiklubb som har en nyere etablert lysløype.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka og målet for tur-/skigåere som

starter ved Kurland. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført terrassehus på eiendommen datert 29.08.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Utvendig:
1. Justere terrenget ved ventiler da disse er tildekket med jord.
2. Montere noen ventilrister til kryprommet under øvre del av huset.
3. Ferdigmontere inspeksjonsluker til kryperommet under huset.
4. Isolere rør i kryperommet.
5. Sørge for stige som adkomst til kryperommet.
6. Sikre åpning der det ikke er montert isolasjonsluke.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for riving av garasjer og oppføring av nye på eiendommen datert 22.11.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samsvarer i stor grad med de godkjente byggetegningene, bare at planløsningen samt fasade/terrasse er speilvendt. Rommet utenfor boden i kjelleretasjen er også bodareal.

### Vei, vann og avløp

Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Kurland. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består primært av småhus, rekkehus og lavblokkbebyggelse. Tett opp mot markagrensa.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1980/1669-1/8 20.03.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Borettslaget gir rett til Lørenskog kommune til å ha liggende offentlig hovedledninger for vann, spillvann og overvann med nødvendige kummer på borettslagets eiendom.

1981/7117-2/8 20.10.1981 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om kommunaltekniske anlegg. Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 83 BNR: 54
- Diverse vilkår i forbindelse med borettslagets kjøp av tomt og videre opparbeidelse.

### 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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## 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 overtakelsen.

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 39 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra M kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (Betaler for max 2 visninger, evt flere gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto fra (faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 760,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 02.09.2025
- Tilstandsrapport, datert 11.09.2025
- Energiattest, datert 01.09.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 02.09.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 24.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 02.09.2025
- Kommuneplankart, datert 02.09.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 29.08.1979
- Ferdigattest, datert 22.11.2017
- Byggemeldte tegninger, datert
- Servitutter

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 12. september 2025

## Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

## Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

## Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

## 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Sandbekkfaret 24D

# Selgers egenerklæringsskjema

# 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
2. sep. 2025

Oppdragsnummer
65-0209/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sandbekkfaret 24D, 1479 KURLAND

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Kari Orsbye

**Fullmektige**
Lillian Orsbye Støa for Kari Orsbye

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2018

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Boretslag
Forsikret i: Boretslag

## Utført arbeid

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

**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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gjennom borettslag; nytt terrassegulv, ny garasjeport

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



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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Ved skifte av kjøkken ble ny kurs satt inn

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

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

**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

**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?**
Nei

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

**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: 65-0209/25**

# Tilstandsrapport

# Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE
Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
LØRENSKOG kommune
gnr. 83, bnr. 196
Andelsnummer 100

**Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 105 m²**



**Befaringsdato:** 10.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25152 **Referansenummer:** ET6620

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad **Vår ref:**

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

**Rapportansvarlig**

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Terrasse leilighet over 2 plan med romselig takterrasse.
Beliggende på Kurland - Lørenskog.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Takterrasse:
Utgang fra stue til takterrasse i trevirke oppe på betongdekke, på ca. 35,2 m².
Terrassegulv i kompositt oppe på bjelkelag i trevirke.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via panelovner og gulvvarme på badet og i stue.
Varmtvann fra bereder plassert på badet.

Toalettrom:
Toalettrom fra renoveringsårene.
Laminat på gulv.
Ellers glatte, malte, flater i himling og vegger + trebord på en vegg.
Servantskap med front i høyglans og heldekkende servant.
Gulvstående toalett.

Bad:
Flislagt baderom fra 2003, i henhold til tidligere prospekt.
Eldre plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Og innredning med benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med skyvedør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Naturlig avtrekk i himling.

Kjøkken:
"Kvik" kjøkkeninnredning fra 2019. I henhold til opplysninger fra kvitteringer.
Kjøkkeninnredning i eget rom.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.
Laminatplate på vegg over benk.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps-kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Mekanisk avtrekk over steksone.

Leiligheten disponerer en ekstern garasjeplass.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

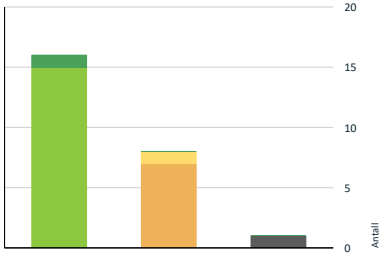


Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

# Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

## Oppsummering av avvik

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

**LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE



**Byggeår**
1979

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

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

—

Bemerkning:
Det ble registrert noe riper i glasset på vindu -soverom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Dører

Entré - og balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

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

Utgang fra stue til takterrasse i trevirke oppe på betongdekke, på ca. 35,2 m².
Terrassegulv i kompositt oppe på bjelkelag i trevirke.

Rekkverk med tett utførelse i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca.1,05 m. Dette tilfredstiller dagens krav.
Rekkverkshøyden ble også målt til ca. 99 m på et parti med takterrasse og mindre fallfare.

Det er montert elektrisk markise samt stikkontakt på uteplassen.

—

# Tilstandsrapport

Takpappen/tettesjikt under gulvbordene ligger skjult og derfor er tilstandgrad basert på alder. Det er opplyst at det ble lagt ny takpapp i ca. år 2021/2022.

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

### Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utfyllende bindingsverk med kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Felles utearealer:
Trapper og reposer i stein.
Samt plassbygde blomsterkasser i terrenget.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.
(Sponplater i boden)

Gulvvarme på badet og i stue.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers en kombinasjon av panel og tapet.
(Ubehandlet gips i boden)



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapport

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
(Ubehandlet gips i boden)

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,38 m (U.etg).
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,36 m (1.etg).

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:
I enkelte rom er laminatgulv lagt med tette skjøteintervaller (kort forskyvning mellom endeskjøter). Dette kan medføre at skjøter løsner/åpner seg ved belastning. Det ble ikke registrert slike forhold på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

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

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Målinger er utført på fem tilfeldig utvalgte steder i hvert rom. Det kan ikke utelukkes at avvikende måleresultater kan forekomme ved andre målepunkter eller tidspunkter.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Underetasje:
Soverom/kontor: Det ble målt 10 mm planavvik på 2 meter (TG2).
Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik på 2 meter (TG2).

1.Etasje:
Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.
Kjøkken: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

### Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

—

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

### TG IU Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er ikke utforede veggkonstruksjoner i etasjen.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

—

Det ble forsøkt hulltaking i nedre del yttervegg, men ble ikke fullført da det ble påvist at gips er montert rett på betong/murkonstruksjoner. Det ble isteden utført fuktsøk via overflatesøk. Ingen unormale indikasjoner påvist.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0.9 m.
Dette tilfredstiller dagens krav til høyde.

—

Bemerkning:
Det er registrert at spilene i rekkverkets nederste del har større innbyrdes avstand enn dagens krav. Løsningen var i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet.
Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte og glatte innvendige tredører.

—



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Enkelte dører subber mot karm, behov for lokal justering.
Det er også registrert normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Skyvedørsgarderobe.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra 2003, i henhold til tidligere prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring. Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

# Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

---

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

---

Bemerkning:
• Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

• Fallforhold i selve dusjsonen har ikke blitt inspisert da det var begrenset tilkomst pga dusjkabinettet.

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

UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Eldre plastsluk som er delvis tildekket og fremstår noe uoversiktlig.
Sluk i dusjsone.

---

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapport

• Tettesjiktet (membran) og slukløsning har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet og slukløsning har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.



UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Og innredning med benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med skyvedør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

---

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

UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

---

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Mekanisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført fuktsøk gjennom luke i kasse i tilstøtende rom (toalettrom), uten å påvise unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

"Kvik" kjøkkeninnredning fra 2019. I henhold til opplysninger fra kvitteringer.
Kjøkkeninnredning i eget rom.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.
Laminatplate på vegg over benk.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps-kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

---

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

Det er registrert normal og forventet brukslitasje på et brukt kjøkken.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av rommet og innredningen.



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

---

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

## SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom fra renoveringsårene.

Overflater:
Laminat på gulv.
Ellers glatte, malte, flater i himling og vegger + trebord på en vegg.

Installasjoner:
Servantskap med front i høyglans og heldekkende servant.
Gulvstående toalett.

Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

Det andbefales at det installeres lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner som ikke har tettesjikt eller sluk i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket.
• Ettermontering av lekkasjevarsler anbefales.
Ellers fungerer rommet som tiltenkt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

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

Hovedstoppekran er lokalisert gjennom luke i kasse på toalettrommet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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





## TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

---

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

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

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

---

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapport

Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

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

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på badet.
Volum: 194 Liter.
Produksjonsår. 2019.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved første montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



## TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

# Tilstandsrapport

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere utvidet/endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 10 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen er uoversiktlig og er plassert i sikringsskapet.
—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1972 Byggeårene, når sikringskapet ble oppgradert er ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Ikke opplyst om annet.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.**
   **Fremleggelse av slik dokumentasjon vil kunne lukke avviket, da TG 2 har blitt tildelt på dette grunnlaget.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplyst av eier ved befaring.**

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
    **En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
    **Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

    **I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.**



## TG 0 Brannteknisk forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

# Tilstandsrapport

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

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

**Beskrivelse**
Garasje i forbindelse med underetasje.

Garasjen med asfalt mot grunn, enkelt bindingsverk med nettinggjerde som skillevegger.
Støpt betong i himling.

Det er installert elektrisk garasjeport.

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

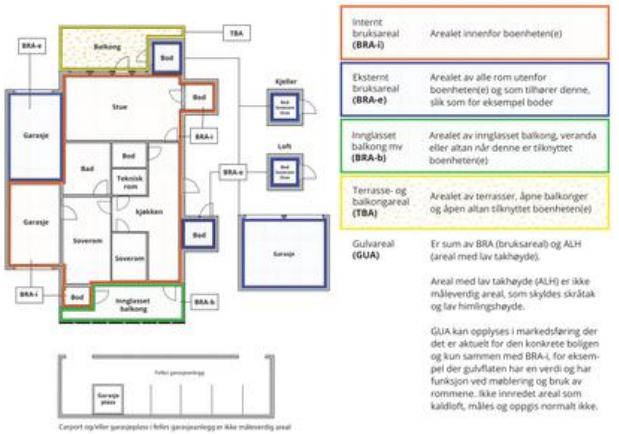
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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. |

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

## 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 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



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

## LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.Etasje | 42 | | | 42 | 35 |
| Underetasje | 63 | | | 63 | |
| **SUM** | **105** | | | | **35** |
| **SUM BRA** | **105** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Stue, Kjøkken | | |
| Underetasje | Entré/gang, 3 Soverom, 2 Boder, Toalettrom, Bad | | |

**Kommentar**

Underetasje:
Entré/gang, 2 boder, bad, toalettrom og 3 soverom.

—

1.Etasje:
Stue og kjøkken.

Utgang fra stue til takterrasse.
Terrasse ble målt til ca. 35,2 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Bemerkning:
Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:*

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Romhøyde:
Enkelte rom har en romhøyde som er lavere enn dagens krav i TEK17. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ifølge dagens forskrift ha en minimumshøyde på 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha en minimumshøyde på 2,2 meter (ref. TEK17 § 12-7).

Boligen ble oppført i 1972, da andre krav gjaldt. For eksisterende bygg gjelder forskriftene fra oppføringstidspunktet, og det stilles ikke krav om at eldre boliger må oppgraderes til dagens standard. Romhøyden i de aktuelle rommene ble målt til 2,36 meter, noe som er under dagens krav, men likevel innenfor det som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

## Garasje i rekke

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | | **14** | | | |
| **SUM BRA** | **14** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Eier(e) har påvist en stk parkeringplass i ekstern garasje som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne plassen er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Garasje i rekke.
Garasjeplass ble målt til ca.14,4 m².
Plassen er merket med nr: 79.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE** | 96 | 9 |
| **Garasje i rekke** | 0 | 0 |





**Kommentar**

| | |
|---|---|
| LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE | S-rom = bod inne i leiligheten.<br>Boden ble målt til ca. 5,6 m².<br>Bod under trapp ble målt til ca. 3 m². |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 10.9.2025 | Remi Bjørnstad | Takstingeniør |
| | Kari Orsbye | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 83 | 196 | | 0 | 11423.6 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

**Adresse**
Sandbekkfaret 24 D

**Hjemmelshaver**
Sandbekkåsen Borettslaget

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| **Boligselskap** | **Org.nr.** | **Leil. nr.** | **Forretningsfører** | **Eier av adkomstdokumenter** |
|---|---|---|---|---|
| /SANDBEKKÅSEN BORETTSLAGET | 950551542 | | | Orsbye Kari |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
100

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sandbekkfaret 24 D, ligger i et veletablert boligområde med en god kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til servicetilbud. Området har kort avstand til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk både for pendlere og fastboende.

Nærområdet tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder og øvrige servicetjenester. Det finnes også treningsmuligheter og helsetjenester i rimelig nærhet, slik at hverdagsbehov enkelt kan dekkes.

Det er gode kollektivmuligheter med buss i gangavstand og enkel tilgang til tog via nærliggende stasjon. For bilister gir omkringliggende hovedveier smidig adkomst til sentrale knutepunkter i regionen.

**Om tomten**

Selveier tomt: xm².
- Ifølge Norges eiendommer

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

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

**Tinglyste/andre forhold**

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

**Bebyggelsen**

Terrassehus over 2 plan med takterrasse.
Med felles garasje i rekke.
Området består av en kombinasjons av trehusbeggyelse og blokker.
Bygningen stod ferdig i 1978 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/murkonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med delvis kledning og tegelstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Rammetillatelse: 18/10-1977
Igangset.till: 23/02-1979
Midl.brukstill.: 29/08-1979
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.09.2025 | |
| 2 | 11.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Sandbekkfaret 24 D, 1479 KURLAND
Gnr 83 - Bnr 196
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ET6620

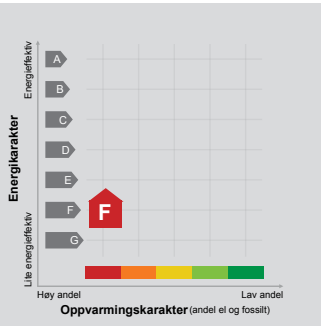
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Energiattest

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sandbekkfaret 24D |
| Postnummer | 1479 |
| Sted | KURLAND |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 83 |
| Bruksnummer | 196 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 150707536 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-162672 |
| Dato | 01.09.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

**Målt energibruk 11 686 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 11 686 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Vask med fulle maskiner**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1979 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 96 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### 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: Etterisolering av yttervegg

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

# Informasjon fra forretningsfører

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

Generert 02.09.25
Vår ref.: 29 / 100
Meglers ref.: 65-0209/25

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Andel** | 100 | **Bolignr** | |
| **Boligselskap** | 029 Borettslaget Sandbekkåsen | **Etasje** | 1.etg |
| **Adresse** | SANDBEKKFARET 24 D, 1479 KURLAND | **Oppr.ant.rom** | 4 |
| **Eier(e)** | Kari Orsbye | **Bygningstype** | Terrasseblokk |

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 02.09.25: kr 9 863,00 (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 | 2025-09 | 2025-10 | 2025-11 | 2025-12 | 2026-01 | 2026-02 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 035 | 5 035 | 5 035 | 5 035 | 5 035 | 5 035 |
| Garasje | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 |
| Stipulerte avdrag | 1 003 | 1 003 | 1 003 | 1 003 | 1 003 | 1 003 |
| Stipulerte renter | 3 623 | 3 623 | 3 623 | 3 623 | 3 623 | 3 623 |
| **Total** | 9 863 | 9 863 | 9 863 | 9 863 | 9 863 | 9 863 |

## Andel fellesgjeld for Andel

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| HANDELSBANKEN 5,49% Annuitetslån, Info pr 31.08.25 | 12 | 41 493 287 | 754 539 | 04.04.22 - 29.02.52 |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| HANDELSBANKEN - 5,49% Annuitetslån, Info pr 31.08.25 | 12 | 41 493 287 | 04.04.22 - 29.02.52 |

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 029 Borettslaget Sandbekkåsen (orgnr. 950551542) |
| **Antall enheter** | 63 |
| **Styrets e-post** | brlsandbekkasen@borimail.no |
| **Styreleder** | Vidar Kolstad (90075764) |
| **Forsikring** | Protector Forsikring ASA (Polise 1756041) |
| **Festet tomt** | |
| **Gnr/Bnr** | 83/196 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |
| **Styregodkjenning** | |

## Skattemelding 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 763 036,00 | **Andre inntekter** | kr 30,00 |
| **Formue** | kr 13 683,00 | **Utgifter** | kr 43 792,00 |

## Merknader

Rekkegarasjer/parkeringsplass i fellesgarasje følger boligen.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 24.03.2025 for 029 Borettslaget Sandbekkåsen.

Møtested: Frikirken Lørenskog
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme. Ta med din mobil til møtet.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets rapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Varmepumpe
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling
"Styreleder Vidar Kolstad velges til møteleder. Raymond Pettersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets rapport

Styret har gjennomført 7 styremøter siden forrige ordinære GF og behandlet ca 35 saker.

Styret fikk to hovedutfordringer av forrige ordinære GF; ENØK vurderinger og mulige kostnadsreduserende tiltak.

Styret har gjort noen overordnede vurderinger av ENØK-tiltak. (sak 2 fra GF 2024)
Det er foreløpig få økonomiske insentiver fra Enova for å gjennomføre kostnadskrevende ENØK tiltak som etterisolering, skifte av vinduer/dører, solceller eller bergvarme, men vi vet at dette er en del av en større debatt i Norge, og at dette kan endre seg. Styret har vært i kontakt med BORI og NBBL for å forhøre om kartleggingsverktøy og vurdering av hvilke tiltak som kunne være aktuelle for vårt brl. Bare selve kartleggingen er en stor investering, selv med Enova-støtte. På bakgrunn av nåværende økonomisk situasjon ser vi at dette blir for omfattende å ta tak i på nåværende tidspunkt. Styret er derfor kommet frem til at borettslaget bør avvente dette og heller konsentrere seg om nødvendige vedlikeholdsoppgaver og sak fra GF 2024 som omhandlet varmepumper.

(sak 5 GF 2024 - Varmepumper pr boenhet)
Strøm er den primære energikilde i dag og det er fortsatt svært uklart hvordan strømpriser vil bevege seg i fremtiden. Styret var i kontakt med BORI for å høste erfaringer fra tilsvarende brl og montering av varmepumpe. Tendensen er at det blir mer og mer vanlig at brl går for varmepumpe som energieffektiviserende tiltak, på bakgrunn av ønske om lavere strømforbruk og strømkostnader og mer effektiv oppvarming av boligene.
Styret har utført en prøveinstallasjon av en varmepumpe for å få erfaringsgrunnlag og måling av effekt. Andelseierne ble invitert til befaring av løsning og stille spørsmål.
Andelen der demo er montert kan vise til ca 25% lavere strømforbruk i perioden etter at demo ble montert, og dette med ca 2 grader varmere stuetemperatur. Vedlagt ligger logg med dokumentasjon på strømforbruk før og etter installasjon. Det opplyses videre om generelt mye mer komfortabel innetemperatur og varmefordeling. Demo er montert midlertidig på høyt bakkestativ for å komme enkelt til for å forhindre issvull. Den står også på vibrasjonsdempere for å minimere lydsmitte. Anbefalt montering vil være på lavt stativ med oppvarmet avløpsslange ført til gulvsluk. (dette ble ikke montert på demo pga behov for inngrep i terrassegulvet)
Med anbefalt montering vil ikke isdannelser være et problem, og utedelen vil bli lav nok til å

kunne kasses inn, noe som demper lyd fra utedel og i tillegg kan fungere som arbeidsbenk.
Styret har invitert Kuli AS til GF for å besvare spørsmål fra andelseierne.
Innstilling fra styret presenteres i egen sak og behandles i årets GF.

En av borettslaget største kostnad er kommunale avgifter på vann/avløp. Det er vurdert installasjon av vannmålere for å redusere kostnaden. Det er estimert en reduksjon i kommunale vann/avløp gebyrer på ca 100.000 pr år ved innføring av vannmåler (estimat bekreftet av rådgiver i kommunen). Styret innhentet to tilbud og kostnaden med å installere felles vannmålere er estimert til ca kr 160-190.000,-
Dette er kun estimat for rørleggerarbeider, og i tillegg tilkommer prosjektledelse for en såpass omfattende byggesak og bygningsmessige arbeider (innkassing, flislegging) i alle B-leilighetene, der målerne må installeres. Nedbetalingstiden blir lang og det hefter betydelig risiko for at kommunen vil måtte sette opp prisene på vann/avløp betalt gjennom vannmåler etter hvert som alle kommunens abonnenter skifter til vannmåler. Styret er også skeptiske til å pålegge andelene som berøres, med større bygningsmessige konstruksjoner inne på eget bad. Vannmålere pr enhet er også vurdert, men svaret fra kommunen er der at vi må ha fellesmålere først, før det forgrener seg til private målere. Dette for at ikke felles utekraner osv skal falle utenfor måling. Ved private målere blir det også svært mye logistikk og håndtering for forretningsfører i BORI som må håndtere kostnadsfordelingene manuelt.

Det er utført løpende nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, men vi ser at det er et etterslep som planlegges utført sommersesong 2025. Større vedlikeholdsarbeider, som bytte av strømtavler, nye fliser og varmekabler i trappene, maling av bygningsmassen må inn i en vedlikeholdsplan. Styret vil vurdere å få utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan med forslag til finansieringsmodell i løpet av 2025.

Styret har avsluttet balkong-prosjektet og følger opp de gjenværende reklamasjoner våren 2025.

Styret har et lovpålagte HMS-ansvar iht lovverket. Borettslaget dekker deler av HMS-kravene i forskjellige områder knyttet til driften av borettslaget, men det er behov for å samle all HMS-dokumentasjon og rutiner i et eget system. Styret vil vurdere anskaffelse av et HMS-system i løpet av 2025.

Det er vurdert kostnadsreduserende tiltak i borettslaget. Reduserte kostnader kan vanskelig gjøres uten å redusere tjenestenivået. Det betyr i korthet at det vil kreves mer utført dugnadsarbeid fra andelseierne.

Av andre oppgaver som er utført i perioden kan nevnes:
- godkjenning av ca 120 fakturaer pr år
- budsjettering
- eierskifte meldinger



- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler
- oppfølging av alle HMS-tiltak
- oppfølging av klagesaker fra beboere

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 6 005 306 (mot budsjett kr 5 932 240)
Utgifter: kr 3 059 982 (mot budsjett kr 2 813 928)

Resultat: kr 525 586 (mot budsjett kr 778 312)

Kommunale avgifter lagt høyere enn forutsatt i budsjett.
Revisors rapport ettersendes.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honorar.

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 112.500

## Sak 5: Varmepumpe

Utsettelsesforslag.

**For** ★ Styrets innstilling
Saken utsettes, styret behandler saken på nytt og kommer tilbake til GF med en mer opplyst sak

**Mot**
Mot

## Sak 6: Personvalg

Det er to styremedlem på valg samt varamedlemmer.
Kandidater presenteres på møtet.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Raymond Pettersen
- Elisabeth H. Stenerud

Kandidater til **Varamedlem**:

- Mariann Hatlevoll Gulbrandsen
- Øystein Misje Larsen
- Håvard Olerud Eriksen
- Trond Standal

Kandidater til **Valgkomite**:

- Øystein Misje Larsen
- Ingunn Rundtom
- Frode Nordby

## Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Vidar Kolstad
- Birgitte Breimo

Kandidater til **Varadelegat**:

- Raymond Pettersen
- Elisabeth H. Stenerud



**Borettslaget Sandbekkåsen**

## Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Borettslaget Sandbekkåsen org.nr. 980551842

# Resultatregnskap 2024

Borettslaget Sandbekkåsen
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 5 966 352 | 5 442 024 | 5 932 240 | 6 364 766 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 38 954 | 46 243 | 0 | 32 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **6 005 306** | **5 488 267** | **5 932 240** | **6 396 766** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 285 250 | 273 840 | 302 988 | 173 000 |
| Konsulenttjenester | 4 | 206 093 | 413 621 | 160 992 | 197 999 |
| Kontingenter | 5 | 42 483 | 48 483 | 27 000 | 24 483 |
| Rep og vedlikehold | 6 | 53 719 | 493 223 | 234 984 | 102 999 |
| Forsikringer | | 323 675 | 287 788 | 324 996 | 354 299 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 1 189 596 | 985 941 | 910 000 | 1 320 000 |
| Energi og fyring | 7 | 319 497 | 294 738 | 350 000 | 351 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 314 752 | 285 481 | 267 996 | 345 999 |
| Driftskostnader | 8 | 208 068 | 186 308 | 192 996 | 214 998 |
| Leiekostnader | | 85 824 | 27 752 | 1 992 | 86 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | 32 027 | 66 406 | 39 984 | 26 599 |
| **Sum driftskostnader** | | **3 059 982** | **3 363 579** | **2 813 928** | **3 197 376** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **2 945 324** | **2 124 688** | **3 118 312** | **3 199 390** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 1 674 | 2 419 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 2 421 413 | 1 984 330 | 2 340 000 | 2 391 075 |
| **Sum finansposter** | | **-2 419 739** | **-1 981 911** | **-2 340 000** | **-2 391 075** |
| **Årsresultat** | | **525 586** | **142 777** | **778 312** | **808 315** |
| Overført udekket tap | 12 | 525 586 | 142 777 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **525 586** | **142 777** | **0** | **0** |



# Balanse 31.12.2024

Borettslaget Sandbekkåsen
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 10, 16 | 18 735 181 | 18 735 181 |
| Tomt | 10, 16 | 369 472 | 369 472 |
| Sum varige driftsmidler | | 19 104 653 | 19 104 653 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | | 0 | 106 894 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 106 894 |
| **Sum anleggsmidler** | | **19 104 653** | **19 211 547** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 205 386 | 102 423 |
| Kundefordringer | | 3 899 | 14 031 |
| Andre fordringer | | 0 | 148 875 |
| Sum fordringer | | 209 284 | 265 329 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 709 572 | 706 949 |
| **Sum omløpsmidler** | | **918 856** | **971 278** |
| **SUM EIENDELER** | | **20 023 509** | **20 182 826** |

# Balanse 31.12.2024

Borettslaget Sandbekkåsen
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 11 | 6 000 | 6 000 |
| Udekket tap | 12 | -29 514 499 | -30 040 085 |
| **Sum egenkapital** | | **-29 508 499** | **-30 034 085** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Vedlikeholdsavsetninger | | 0 | 106 894 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 14, 16 | 41 960 490 | 42 588 701 |
| Borettsinnskudd | 15, 16 | 7 392 451 | 7 392 451 |
| Sum langsiktig gjeld | | 49 352 941 | 50 088 047 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 122 720 | 47 529 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 56 348 | 81 335 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 179 067 | 128 864 |
| **Sum gjeld** | | **49 532 009** | **50 216 910** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **20 023 509** | **20 182 826** |

Borettslaget Sandbekkåsen

| | |
|---|---|
| Vidar Kolstad<br>Styrets leder | Raymond Pettersen<br>Styremedlem |
| Birgitte Breimo<br>Styremedlem | Elly Vestby Engh<br>Styremedlem |



***Regnskapsprinsipper***

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapaskikk 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.

***Note 1 Felleskostnader***

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 2 774 514 | 2 978 226 | 2 779 000 | 3 100 000 |
| 3602 | Ekstraordinære felleskostnader | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3603 | Stipulerte renter | 2 340 000 | 1 300 080 | 2 340 000 | 2 391 075 |
| 3604 | Stipulerte avdrag | 640 080 | 950 160 | 639 996 | 662 025 |
| 3607 | Garasje | 52 400 | 0 | 120 744 | 30 000 |
| 3608 | Parkeringsplasser | 90 720 | 131 616 | 0 | 104 000 |
| 3628 | Tilbygg | 56 640 | 54 720 | 52 500 | 62 666 |
| 3632 | Strøm | 11 998 | 27 222 | 0 | 15 000 |
| **Sum felleskostnader** | | **5 966 352** | **5 442 024** | **5 932 240** | **6 364 766** |

***Note 2 Andre driftsinntekter***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 0 | 45 325 | 0 | 0 |
| El bil/ladeanlegg (innkreving forbruk) | 38 954 | 918 | 0 | 32 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **38 954** | **46 243** | **0** | **32 000** |

***Note 3 Lønns- og personalkostnader***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 250 000 | 240 000 | 268 992 | 150 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 35 250 | 33 840 | 33 996 | 23 000 |
| **Sum lønnskostnader** | **285 250** | **273 840** | **302 988** | **173 000** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. 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 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 5 250 | 5 188 | 0 | 5 499 |
| Forretningsførerhonorar | 137 840 | 132 096 | 150 000 | 105 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 190 | 140 | 0 | 0 |
| Juridisk bistand | 0 | 107 971 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 23 850 | 168 225 | 10 992 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 37 963 | 0 | 0 | 87 500 |
| **Sum konsulenttjenester** | **205 093** | **413 621** | **160 992** | **197 999** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

***Note 5 Kontingenter***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kontingent NBBL | 3 483 | 3 483 | 27 000 | 3 483 |
| Kontingent BORI | 21 000 | 21 000 | 0 | 21 000 |
| Andre kontingenter | 18 000 | 24 000 | 0 | 0 |
| **Sum kontingenter** | **42 483** | **48 483** | **27 000** | **24 483** |

***Note 6 Reparasjon og vedlikehold***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 3 655 | 415 257 | 106 992 | 50 000 |
| Vedlikehold elektro | 76 817 | 391 438 | 54 000 | 0 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 24 889 | 45 116 | 21 996 | 24 999 |
| Vedlikehold garasjer | 2 824 | 3 805 | 21 996 | 3 000 |
| Andre vedlikeholdskostnader | 0 | 148 875 | 0 | 0 |
| Vedlikehold brannsikring | 51 995 | 24 186 | 30 000 | 25 000 |
| Dugnadskostnader | 434 | 0 | 0 | 0 |
| Avsetning vedlikeholdsfond | 1 030 | 2 419 | 0 | 0 |
| Bruk av vedlikeholdsfond (BRL) | -107 924 | 0 | 0 | 0 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 10 000 | 0 | 0 |
| Større vedlikehold/påkostninger | 0 | -547 872 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **53 719** | **493 223** | **234 984** | **102 999** |

***Note 7 Energi og fyring***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 299 294 | 294 738 | 350 000 | 351 000 |
| Strøm til elbil ladeanlegg | 20 203 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum energi og fyring** | **319 497** | **294 738** | **350 000** | **351 000** |

***Note 8 Driftskostnader***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 196 019 | 186 308 | 192 996 | 204 999 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 12 049 | 0 | 0 | 9 999 |
| **Sum driftskostnader** | **208 068** | **186 308** | **192 996** | **214 998** |

***Note 9 Andre driftskostnader***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader garasjer/P- | 0 | 25 000 | 0 | 0 |
| Driftskostnader ladeanlegg | 5 721 | 0 | 0 | 3 000 |
| Søppeltømming/container | 0 | 17 711 | 28 992 | 0 |
| Verktøy og redskaper | 875 | 1 096 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 0 | 217 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita | 0 | 0 | 6 996 | 0 |
| Lisenser/software | 6 055 | 6 035 | 996 | 6 200 |
| Generalforsamling/årsmøte | 13 476 | 12 744 | 0 | 12 999 |
| Velferdskostnader | 2 900 | 501 | 0 | 1 400 |
| Øredifferanser | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **32 027** | **66 405** | **39 984** | **26 599** |

***Note 10 Anleggsmidler***

| | Tomter | Bygninger | P-plasser |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 369 471 | 17 580 403 | 1 777 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 369 471 | 17 580 403 | 1 777 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 369 471 | 17 580 403 | 1 777 |
| Anskaffelsesår | 1980 | 1980 | 1980 |

| | Påkostninger |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 1 153 000 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 1 153 000 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 1 153 000 |
| Anskaffelsesår | 2007 |

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 11 Andelskapital***

Andelskapitalen er kr. 6 000 fordelt på 60 à kr. 100.

***Note 12 Opptjent egenkapital***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -30 040 085 | -30 182 862 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 525 586 | 142 777 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -29 514 499 | -30 040 085 |
| Udekket tap 31.12 | -29 514 499 | -30 040 085 |

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 13 Gjeld til kredittinstitusjoner***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Pantelån 3 | 41 960 490 | 42 588 701 |
| **Sum gjeld til kredittinstitusjoner** | **41 960 490** | **42 588 701** |

***Note 14 Pantelån***

| | | |
|---|---|---|
| **HANDELSBANKEN** | | |
| Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2022 | 44 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 411 299 | |
| Nedbetalt i år | 628 211 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 41 960 490 |
| Beregnet innfrielsesdato: 04.03.2052 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **41 960 490** |

***Note 15 Borettsinnskudd***
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

***Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse***

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 49 352 941 | 49 981 152 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 19 104 653 | 19 104 653 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 50 870 000 | 50 870 000 |

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

***Note 17 Disponible midler***

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **842 414** | **1 451 397** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 525 586 | 142 777 |
| Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning | -106 894 | 2 419 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -628 211 | -751 769 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 106 894 | -2 419 |
| B. Årets endring i disponible midler | -102 625 | -608 982 |
| | | |
| **C. Disponible midler 31.12** | **739 789** | **842 415** |
| | | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 918 856 | 971 278 |
| - Kortsiktig gjeld | 179 067 | 128 864 |
| **= Disponible midler 31.12** | **739 789** | **842 414** |

# 029 Borettslaget Sandbekkåsen

Protokoll for ordinær generalforsamling 24.03.2025

Sted: Frikirken Lørenskog
41 av 60 mulige stemmegivere var representert.
41 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - Vedtatt med 36 stemmer

"Styreleder Vidar Kolstad velges til møteleder. Raymond Pettersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 36

## Sak 2: Styrets rapport

Styret har gjennomført 7 styremøter siden forrige ordinære GF og behandlet ca 35 saker.

Styret fikk to hovedutfordringer av forrige ordinære GF; ENØK vurderinger og mulige kostnadsreduserende tiltak.

Styret har gjort noen overordnede vurderinger av ENØK-tiltak. (sak 2 fra GF 2024)
Det er foreløpig få økonomiske insentiver fra Enova for å gjennomføre kostnadskrevende ENØK tiltak som etterisolering, skifte av vinduer/dører, solceller eller bergvarme, men vi vet at dette er en del av en større debatt i Norge, og at dette kan endre seg. Styret har vært i kontakt med BORI og NBBL for å forhøre om kartleggingsverktøy og vurdering av hvilke tiltak som kunne være aktuelle for vårt brl. Bare selve kartleggingen er en stor investering, selv med Enova-støtte. På bakgrunn av nåværende økonomisk situasjon ser vi at dette blir for omfattende å ta tak i på nåværende tidspunkt. Styret er derfor kommet frem til at borettslaget bør avvente dette og heller konsentrere seg om nødvendige vedlikeholdsoppgaver og sak fra GF 2024 som omhandlet varmepumper.

(sak 5 GF 2024 - Varmepumper pr boenhet)
Strøm er den primære energikilde i dag og det er fortsatt svært uklart hvordan strømpriser vil



bevege seg i fremtiden. Styret var i kontakt med BORI for å høste erfaringer fra tilsvarende brl og montering av varmepumpe. Tendensen er at det blir mer og mer vanlig at brl går for varmepumpe som energieffektiviserende tiltak, på bakgrunn av ønske om lavere strømforbruk og strømkostnader og mer effektiv oppvarming av boligene.
Styret har utført en prøveinstallasjon av en varmepumpe for å få erfaringsgrunnlag og måling av effekt. Andelseierne ble invitert til befaring av løsning og stille spørsmål.
Andelen der demo er montert kan vise til ca 25% lavere strømforbruk i perioden etter at demo ble montert, og dette med ca 2 grader varmere stuetemperatur. Vedlagt ligger logg med dokumentasjon på strømforbruk før og etter installasjon. Det opplyses videre om generelt mye mer komfortabel innetemperatur og varmefordeling. Demo er montert midlertidig på høyt bakkestativ for å komme enkelt til for å forhindre issvull. Den står også på vibrasjonsdempere for å minimere lydsmitte. Anbefalt montering vil være på lavt stativ med oppvarmet avløpsslange ført til gulvsluk. (dette ble ikke montert på demo pga behov for inngrep i terrassegulvet)
Med anbefalt montering vil ikke isdannelser være et problem, og utedelen vil bli lav nok til å kunne kasses inn, noe som demper lyd fra utedel og i tillegg kan fungere som arbeidsbenk.
Styret har invitert Kuli AS til GF for å besvare spørsmål fra andelseierne.
Innstilling fra styret presenteres i egen sak og behandles i årets GF.

En av borettslaget største kostnad er kommunale avgifter på vann/avløp. Det er vurdert installasjon av vannmålere for å redusere kostnaden. Det er estimert en reduksjon i kommunale vann/avløp gebyrer på ca 100.000 pr år ved innføring av vannmåler (estimat bekreftet av rådgiver i kommunen). Styret innhentet to tilbud og kostnaden med å installere felles vannmålere er estimert til ca kr 160-190.000,-
Dette er kun estimat for rørleggerarbeider, og i tillegg tilkommer prosjektledelse for en såpass omfattende byggesak og bygningsmessige arbeider (innkassing, flislegging) i alle B-leilighetene, der målerne må installeres. Nedbetalingstiden blir lang og det hefter betydelig risiko for at kommunen vil måtte sette opp prisene på vann/avløp betalt gjennom vannmåler etter hvert som alle kommunens abonnenter skifter til vannmåler. Styret er også skeptiske til å pålegge andelene som berøres, med større bygningsmessige konstruksjoner inne på eget bad. Vannmålere pr enhet er også vurdert, men svaret fra kommunen er der at vi må ha fellesmålere først, før det forgrener seg til private målere. Dette for at ikke felles utekraner osv skal falle utenfor måling. Ved private målere blir det også svært mye logistikk og håndtering for forretningsfører i BORI som må håndtere kostnadsfordelingene manuelt.

Det er utført løpende nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, men vi ser at det er et etterslep som planlegges utført sommersesong 2025. Større vedlikeholdsarbeider, som bytte av strømtavler, nye fliser og varmekabler i trappene, maling av bygningsmassen må inn i en vedlikeholdsplan. Styret vil vurdere å få utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan med forslag til finansieringsmodell i løpet av 2025.

Styret har avsluttet balkong-prosjektet og følger opp de gjenværende reklamasjoner våren 2025.

Styret har et lovpålagte HMS-ansvar iht lovverket. Borettslaget dekker deler av HMS-kravene i forskjellige områder knyttet til driften av borettslaget, men det er behov for å samle all HMS-dokumentasjon og rutiner i et eget system. Styret vil vurdere anskaffelse av et HMS-system i løpet av 2025.

Det er vurdert kostnadsreduserende tiltak i borettslaget. Reduserte kostnader kan vanskelig gjøres uten å redusere tjenestenivået. Det betyr i korthet at det vil kreves mer utført dugnadsarbeid fra andelseierne.

Av andre oppgaver som er utført i perioden kan nevnes:
- godkjenning av ca 120 fakturaer pr år
- budsjettering
- eierskifte meldinger
- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler
- oppfølging av alle HMS-tiltak
- oppfølging av klagesaker fra beboere

**Styrets forslag** - Vedtatt med 36 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 36

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 6 005 306 (mot budsjett kr 5 932 240)
Utgifter: kr 3 059 982 (mot budsjett kr 2 813 928)

Resultat: kr 525 586 (mot budsjett kr 778 312)

Kommunale avgifter lagt høyere enn forutsatt i budsjett.
Revisors rapport ettersendes.

**Styrets forslag** - Vedtatt med 34 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer



Totalt antall stemmer: 34
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honorar.

**Styrehonorar** - Vedtatt med 36 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 112.500

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 36

## Sak 5: Varmepumpe

Utsettelsesforslag.

**For** - Vedtatt med 31 stemmer

Saken utsettes, styret behandler saken på nytt og kommer tilbake til GF med en mer opplyst sak

**Mot**: 3 stemmer

Mot

Totalt antall stemmer: 34
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 6: Personvalg

Det er to styremedlem på valg samt varamedlemmer.
Kandidater presenteres på møtet.

**Styremedlem (2 år)** (2 posisjoner)

Raymond Pettersen 1. valg

Elisabeth H. Stenerud 2. valg

Totalt antall stemmer: 34

**Varamedlem** (4 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Mariann Hatlevoll Gulbrandsen | 1. valg |
| Øystein Misje Larsen | 2. valg |
| Håvard Olerud Eriksen | 3. valg |
| Trond Standal | 4. valg |

Totalt antall stemmer: 34

**Valgkomite** (3 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Ingunn Rundtom | 1. valg |
| Frode Nordby | 2. valg |

Totalt antall stemmer: 34

## Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

**Delegat** (2 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Vidar Kolstad | 1. valg |
| Birgitte Breimo | 2. valg |



Totalt antall stemmer: 34

**Varadelegat** (2 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Raymond Pettersen | 1. valg |
| Elisabeth H. Stenerud | 2. valg |

Totalt antall stemmer: 34

# Vedtekter
# for
# Sandbekkåsen Borettslag

org nr 950 551 542

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling, sist endret i ordinær generalforsamling 27. mars 2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Sandbekkåsen 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 Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med 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 punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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



- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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, inventar, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger, varmekabler, og annet elektrisk utstyr, rør fra og med stoppekran og alt utstyr inne i leiligheten i forbindelse med bad, våtrom og vvs. Dette inkluderer vannklosett, vasker, varmtvannsbereder, varmegjennvinningsanlegg mm. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet gjelder også vegg-, gulv- og himlingsplater, tapet, gulvbelegg, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt som er nevnt i avsnitt ovenfor.

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

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

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

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

(6) 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.

(7) Andelseiere som ikke deltar på vedtatt vedlikehold som maling, beising etc. vil kunne pålegges den ekstrakostnaden som borettslaget får ved å sette dette arbeidet bort til andre.

(8) For å sikre et godt helhetsinntrykk i borettslaget, kan ikke beboere gjøre fasade-endringer uten godkjenning av styret. Som fasade-endring regnes også montering av parabolantenne, markiser og utvendige persienner.

For å unngå feilmontering som kan føre til vannlekkasje, råte eller andre skader skal utvendige boder på terrasser, lamper etc. ikke settes opp uten at dette er avtalt med styret.

Skader som følge av brudd på dette vil bli rettet opp for beboers regning.

**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 hovedinngangsdør 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.

Sandbekkåsen Borettslag

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

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**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 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges 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**

Sandbekkåsen Borettslag

(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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Husordensregler for Sandbekkåsen Borettslag

Dette borettslaget er et andelslag hvor borettshavere i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at vårt miljø er best mulig.

**§ 1 Borettshavers ansvar**
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes i orden. De enkelte leieboere kan bli erstatningspliktige for eventuelle skader de måtte påføre borettslagets eiendom. Erstatningsansvaret kan også pålegges foreldre for skader som blir forvoldt av deres barn, jfr. kap i lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.

**§ 2 Godkjent belysning**
Det må ikke brukes bart lys, eller ikke godkjente lamper i garasje, boder og krypkjeller.

**§ 3 Biler og motorsykler**
Biler og motorsykler skal kun parkeres i garasjene, eller settes på de av borettslagets anviste plasser, så sant det ikke dreier seg om nødvendig kjøring i forbindelse med syke-, vare- og flyttetransport.

Alle borettshavere som mottar besøk, plikter å påse at de besøkende retter seg etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

Avskiltede biler kan ikke parkeres på borettslagets eiendom.

Biler som er større enn en oppstillingsplass kan ikke parkeres på borettslagets eiendom.

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Rengjøring og reparasjoner som medfører tilgrising og ulemper innenfor borettslagets område er forbudt.

Overtredelse av disse bestemmelsene medfører borttauing for eiers egen regning og risiko.

**§ 4 Fremleie av garasje**
Andelseier som ikke bruker sin garasje til parkering av motorkjøretøy pålegges å fremleie denne til beboerne i borettslaget. Fremleie skal ordnes av styret. Når utleier ønsker å benytte seg av sin garasje skal leier være utflyttet innen 30 dager.

**§ 5 Søppel**

All husholdningssøppel og papir skal kastes i de utplasserte søppelcontainere, som er plassert i søppelskur på borettslagets eiendom. All husholdningsavfall skal pakkes inn.

Det er anledning til å kaste annet søppel i spesielt utplassert container, når denne blir satt ut på borettslagets område.

**§ 6 Risting og banking av tepper og lignende**

Terrasser og vinduer skal ikke benyttes til risting og banking av tepper, tøy eller sengeklær.

**§ 7 Regler gjeldende for dyrehold**

Er man eier av dyr ved innflytting til borettslaget og kan dokumentere dette, kan dyret etter nærmere regler i "erklæringen om dyrehold", beholdes til det dør.
Alle andelseiere må søke styret om godkjennelse før anskaffelse av nye dyr. Styret skal holdes orientert om hvem som til enhver tid er eier av dyrene.

**§ 8 Felles plikter**

Samtlige borettshavere plikter å holde sin del av eiendommen ryddig og i god stand samt holde inngangspartiet og trapper fri for snø. Videre plikter samtlige å delta i fellesdugnader som styret måtte innkalle til. Disse plikter gjelder også framleiere. Styret har adgang til å gi dispensasjon fra overnevnte plikter etter søknad, dersom spesielle forhold tilsier dette.

**§ 9 Ro i leilighetene**

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 07.00

**§ 10 Fyrverkeri**

Innenfor borettslaget Sandbekkåsens område er det forbud mot avfyring av fyrverkeri og lignende pyroteknisk vare, avbrenning av andre eksplosive stoffer samt bruk av skytevåpen.

**§ 11 Meldinger**

Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av fellesanlegg, parkeringsplasser, antenneanlegg o.l.

**§ 12 Helse- miljø og sikkerhet**

Andelseier er forpliktet til å følge borettslagets system for helse- miljø og sikkerhet.

*Vedtatt på generalforsamlingen 21. mars 2006*

# Informasjon fra kommunen

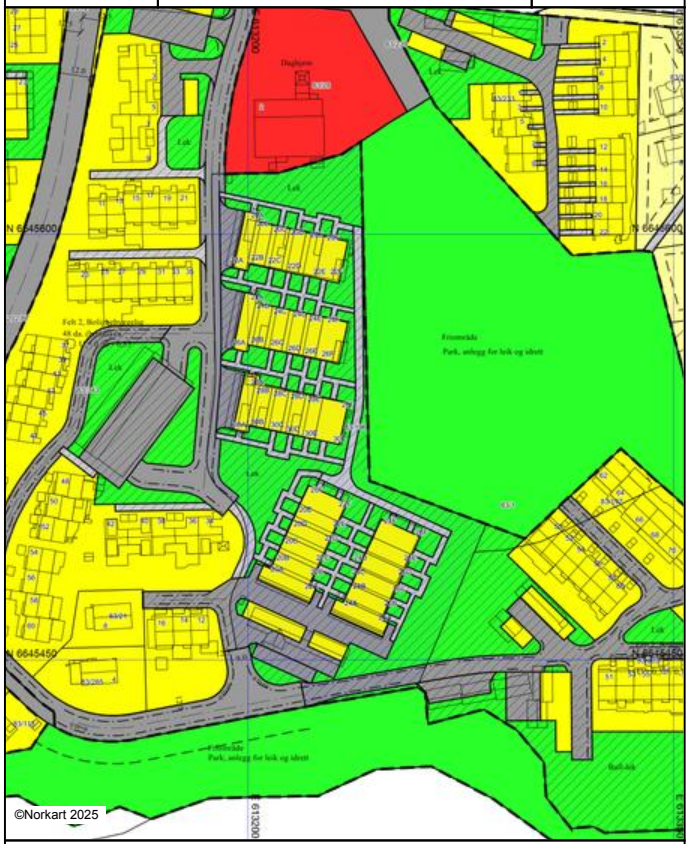
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 83/196
Adresse: Sandbekkfaret 24D
Utskriftsdato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1500

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

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Offentlig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

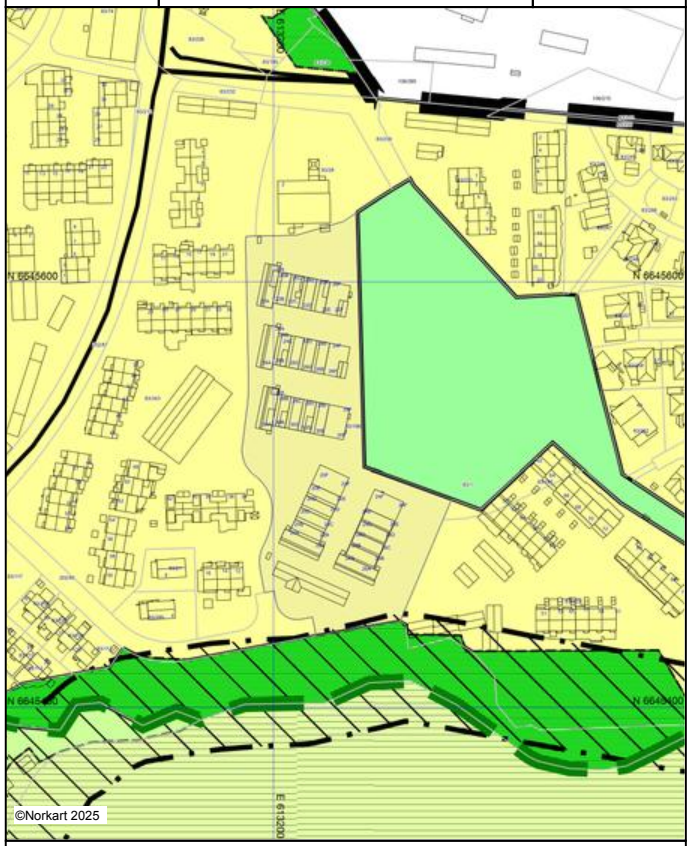
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 83/196
Adresse: Sandbekkfaret 24D
Utskriftsdato: 02.09.2025
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

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

**Lørenskog kommune**

**Ferdigattest**
Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

**Vår referanse:** 16/6472 - 7

**Ansvarlig søker:**
Norsk Bygingsrådgiving
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

**Tiltakshaver:**
Borettslaget Sandbekkåsen
Alexander Kiellands gate 2B
2000 LILLESTRØM

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Adresse : | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | Bygning |
|---|---|---|---|---|---|
| Sandbekkfaret 20A-26F | 83 | 196 | | | |

**Tiltakets art: Riving av garasjer og oppføring av nye**
**Byggets art: Garasje ;uthus anneks til bolig**

| Vedtaksdato | Vedtaksnummer |
|---|---|
| 22.11.2017 | 605/17 |

**Dato for søknad om ferdigattest:**

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf plan- og bygningsloven §20-1).

**Merknader:**
Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

**Sted** Lørenskog **Dato** 22.11.2017

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Tor Olav Aakre
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



29. august 1979

JR/jer

Herr T. Haugeland
c/o G. Block Watne
Postboks 38

4301 SANDNES

AD: KURLAND, GNR. 83 BNR. 1 OG 5, DELFELT 2, HUS E. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 27.8.79 foretatt inspeksjon av nyoppført terrassehus.
Kfr. Byggemelding datert 20.4.77.
Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Justere terrenget ved ventiler da disse er tildekket med jord.
2. Montere noen ventilrister til kryperommet under øvre del av huset.
3. Ferdigmontere inspeksjonsluker til kryperommet under huset.
4. Isolere rør i kryperommet.
5. Sørge for stige som adkomst til kryperommene.
6. Sikre åpning der det ikke er montert inspeksjonsluke.

Ovennevnte gjenstående arbeider må utføres straks.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

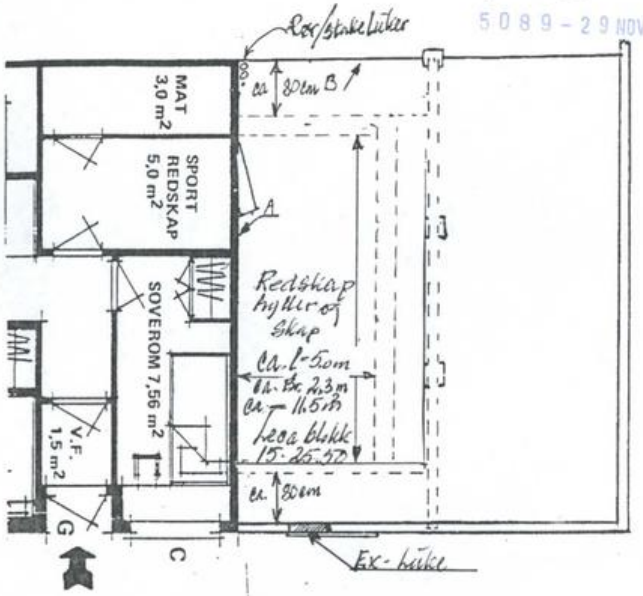
Byggearbeidene er registrert igangsatt september 1978 med et bebygd areal på 969 m2.

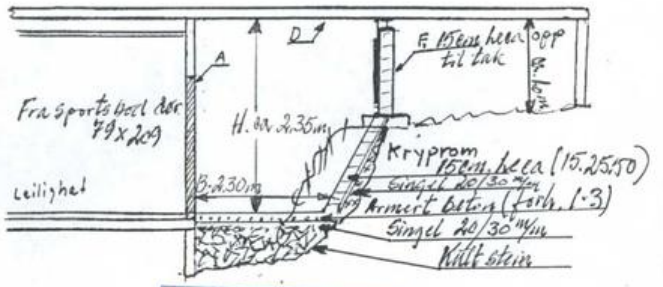
F.Chr.Mohn

J.Rømcke

Gjenpart:

Lørenskog B.B.L., Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
Brannvesenet, h e r
Rørleggerkontrollen, h e r
Renovasjonsvesenet, h e r
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

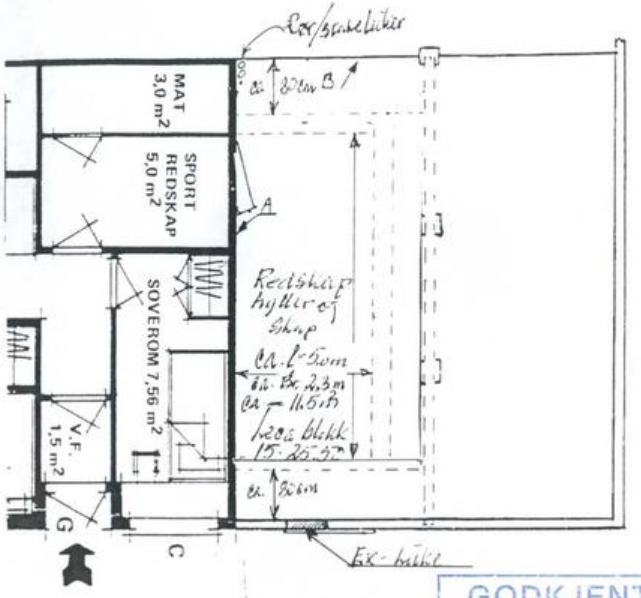


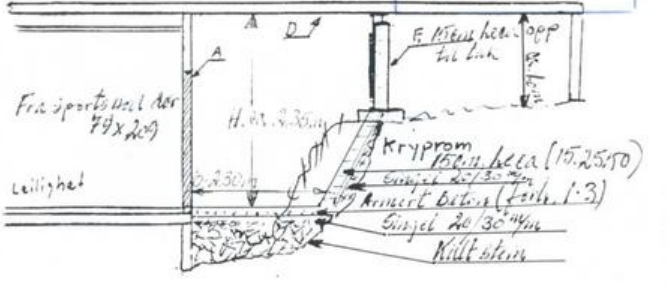




GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
10/1 1997

Mål : 1,5cm = 1m

Adresse: Sandbekkfaret 22B
Dato: 11. nov. 96
sign: Asc E. Grønsleth
Ansv. Enø Sjøvold



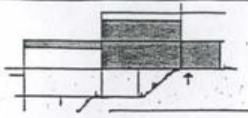

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
10/1 1997

Mål : 1,5cm = 1m

Adresse: Sandbekkfaret 22B
Dato: 11. nov. 96
sign: Asc E. Grønsleth

## MIDTRE LEILIGHET MED TERRASSE

Bruttoareal: 107 m²
Leieareal: - 91,6 m²
Adkomst: 1. etg. side

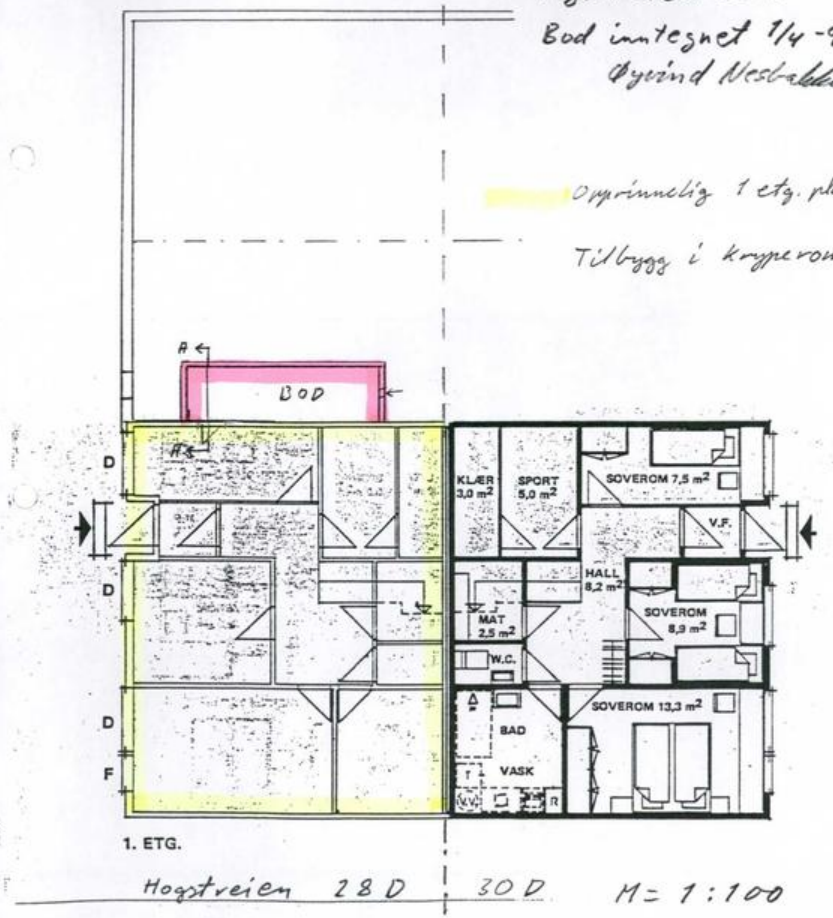


1476 - 10 APR. 1995

SANDBEKKÅSEN BRL.
Bod i kryp kjeller
Hogstveien 28 D
Bod inntegnet 1/4 -95
Øyvind Nesbakken

Opprinnelig 1 etg. plan

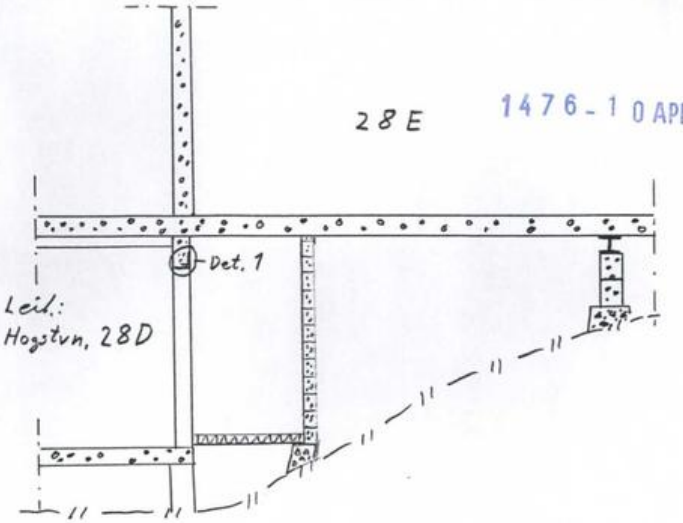
Tilbygg i kryperom.



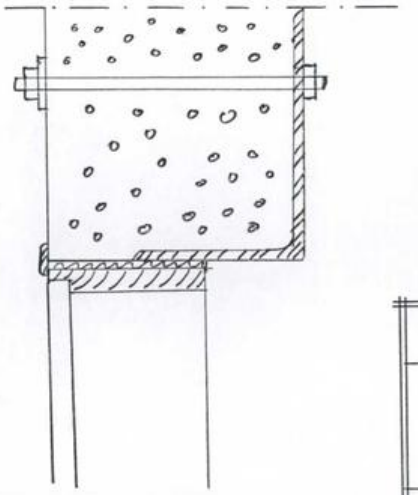

Hogstveien 28 D 30 D M = 1:100

28 E

1476 - 10 APR. 1995




SNITT A-A
M = 1:50



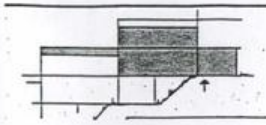
Det 1. M = 1:2,5

| | |
|---|---|
| Gnr. 83 bnr. 196<br>Hogstveien 28 D | 1/4-95<br>Ø. Nesbakken |
| Innredn. av bod i kryperom<br>Snitt A-A | |
| Brl. Sandbekkåsen | |

## MIDTRE LEILIGHET MED TERRASSE

Bruttoareal: 107 m²
Leieareal: 91,6 m²
Adkomst: 1. etg. side

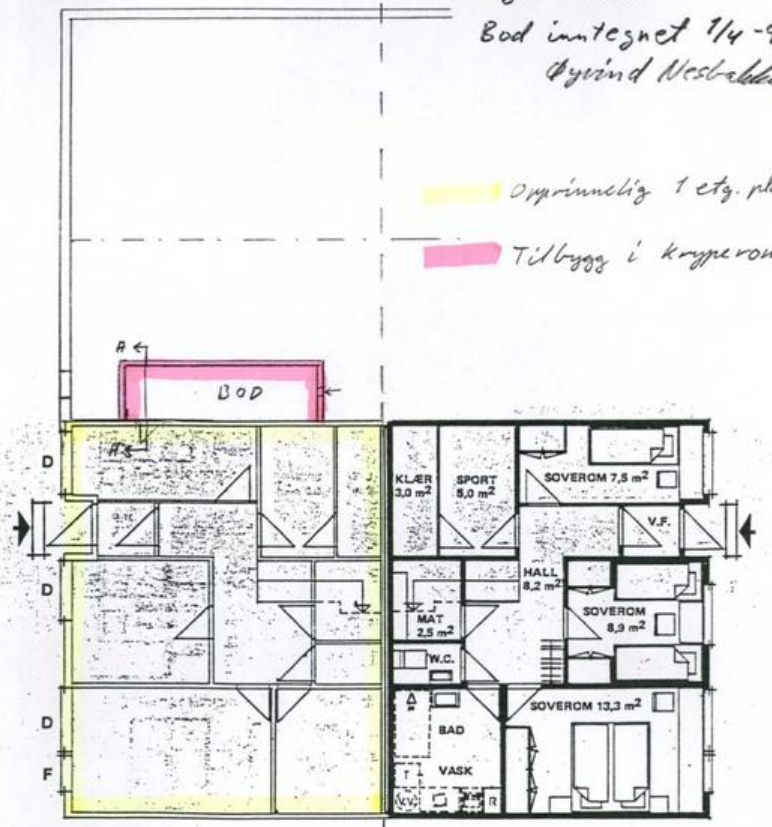
1476 - 10 APR. 1995



SANDBEKKÅSEN BRL.
Bod i kryp kjeller
Hogstveien 28 D
Bod inntegnet 1/4 -95
Øyvind Nesbakken

Opprinnelig 1 etg. plan

Tilbygg i kryperom.

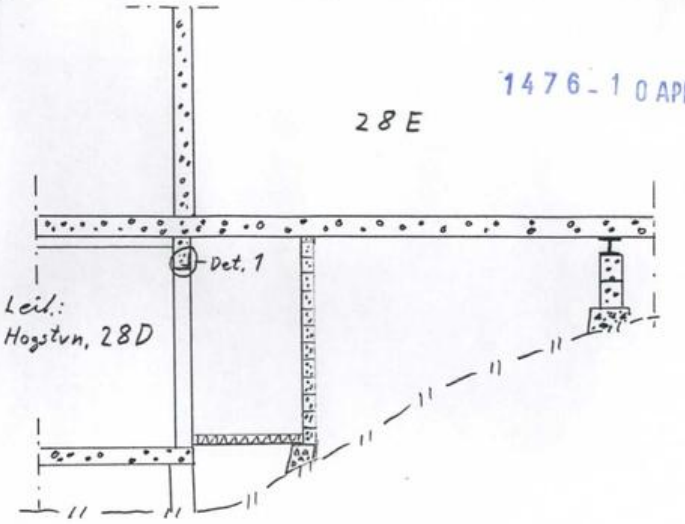



1. ETG.

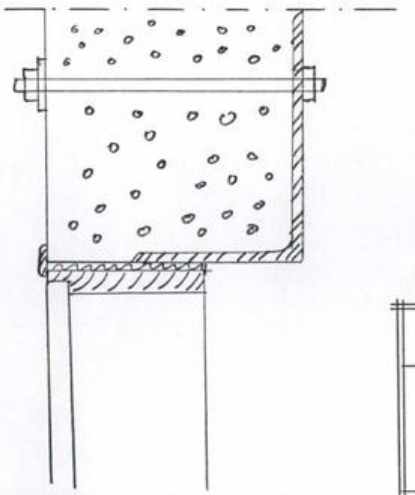
Hogstveien 28 D 30 D M= 1:100

28 E

1476 - 10 APR. 1995




SNITT A-A
M = 1:50

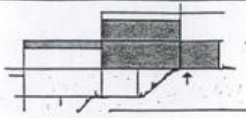


Det 1. M = 1:2,5

| | |
|---|---|
| Gnr. 83 bnr. 196<br>Hogstveien 28 D | 1/4-95<br>Ø. Nesbakken |
| Innredn. av bod i kryperom<br>Snitt A-A | |
| Brl. Sandbekkåsen | |

## MIDTRE LEILIGHET MED TERRASSE

Bruttoareal: 107 m²
Leieareal: 91,6 m²
Adkomst: 1. etg. side

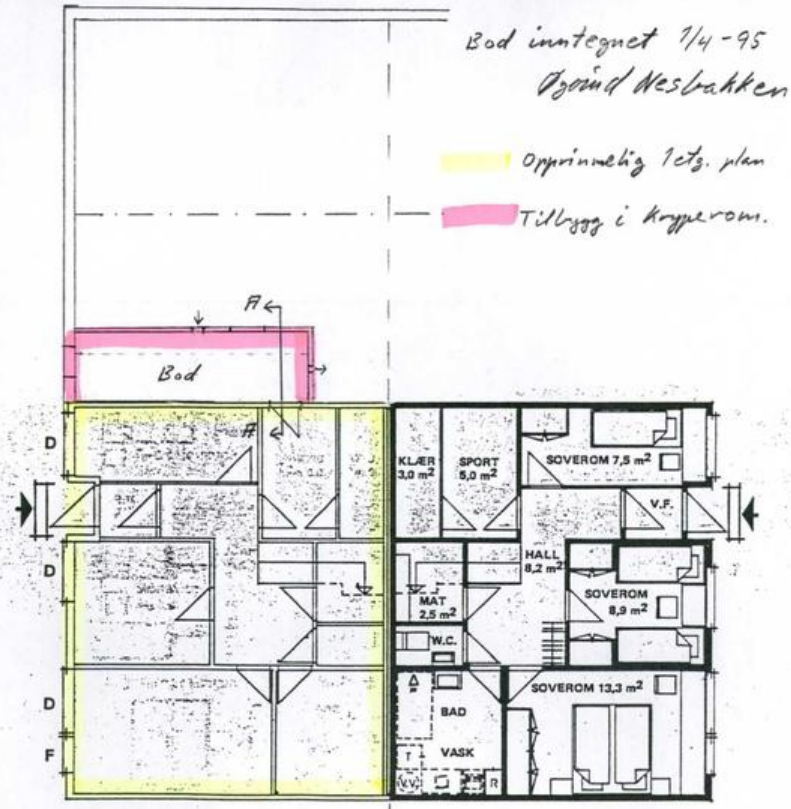


1476 - 10 APR. 1995

SANDBEKKÅSEN BRL.
Bod i kryp kjeller
SANDBEKKFARET 24E

Bod innteget 1/4-95
Øyvind Neslakken

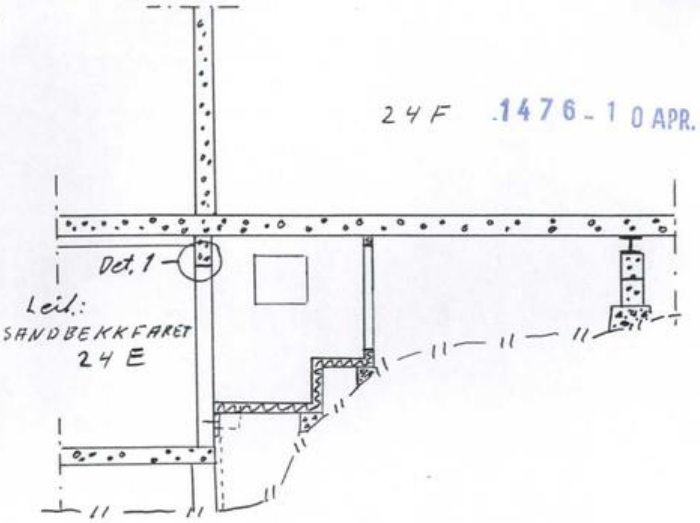
Opprinnelig 1etg. plan
Tilbygg i kryperom.



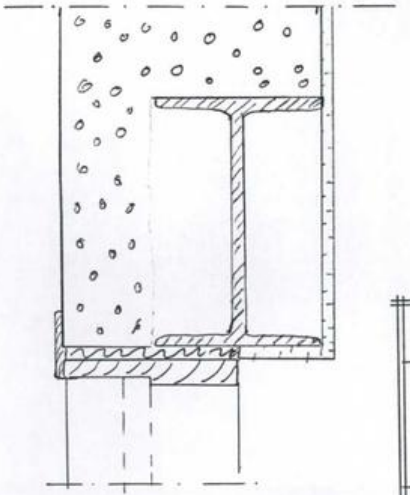

1. ETG.

Sandbekkfaret 24E | 26E M = 1:100

24F 1476 - 10 APR. 1995




SNITT A-A
M = 1:50

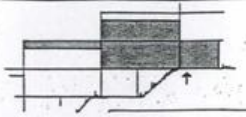


Det 1. M = 1:2,5

| | |
|---|---|
| Gnr. 83 bnr. 196<br>SANDBEKKFARET 24E | 1/4-95<br>Ø.Nslak |
| Innredn. av bod i kryperom<br>Snitt A-A | |
| Brl. Sandbekkåsen | |

## MIDTRE LEILIGHET MED TERRASSE

Bruttoareal: 107 m²
Leieareal: 91,6 m²
Adkomst: 1. etg. side



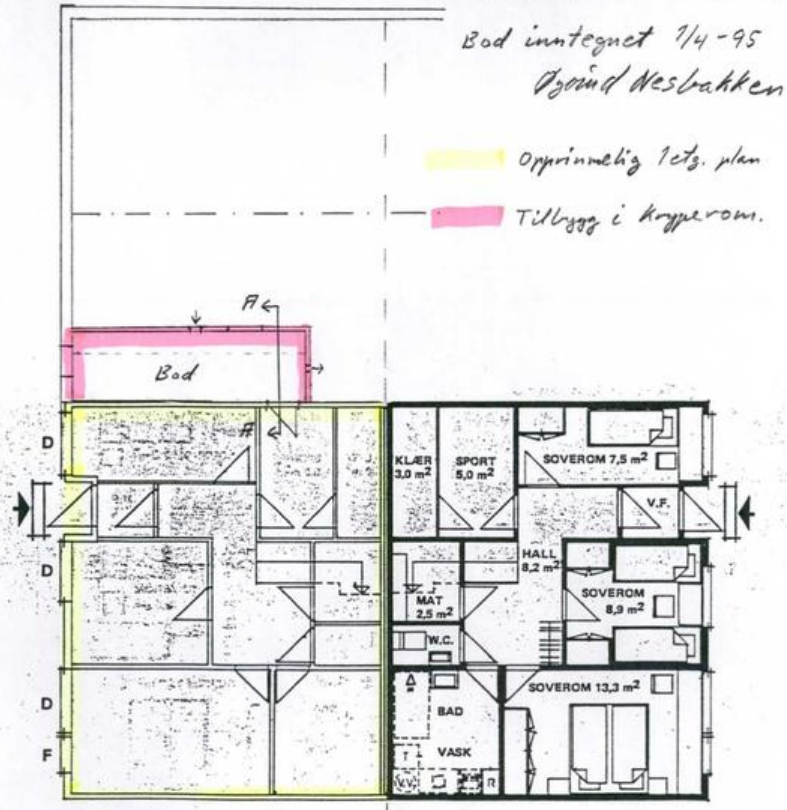
1476 - 10 APR. 1995

SANDBEKKÅSEN BRL.
Bod i kryptkjeller
SANDBEKKFARET 24E

Bod innteget 1/4-95
Øyvind Nesbakken

Opprinnelig 1etg. plan

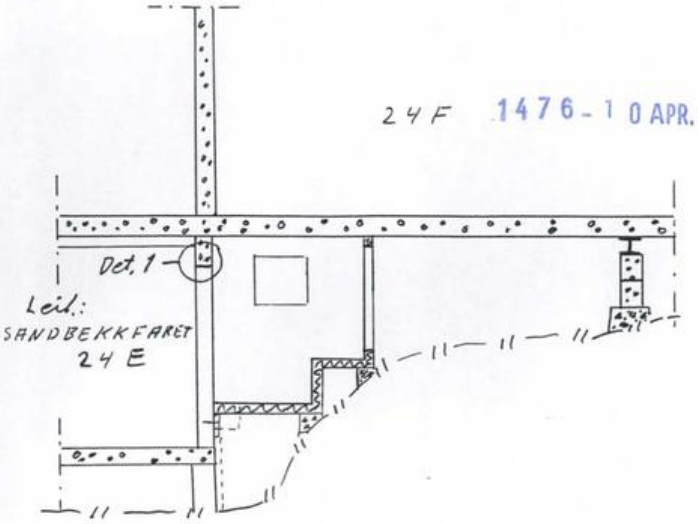
Tilbygg i kryperom.



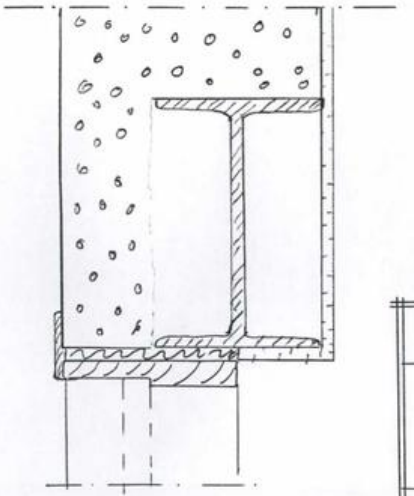

1. ETG.

Sandbekkfaret 24E | 26E M = 1:100

24F 1476 - 10 APR. 1995




SNITT A-A
M = 1:50

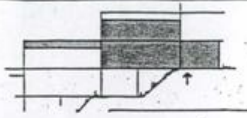


Det 1. M = 1:2,5

| | |
|---|---|
| Gnr. 83 bnr. 196<br>SANDBEKKFARET 24E | 1/4-95<br>Ø. Nesbakken |
| Innredn. av bod i kryperom<br>Snitt A-A | |
| Brl. Sandbekkåsen | |

## MIDTRE LEILIGHET MED TERRASSE

Bruttoareal: 107 m²
Leieareal: 91,6 m²
Adkomst: 1. etg. side



1476 - 10 APR. 1995

GNR. BNR.

ARKIV-EKSEMPLAR

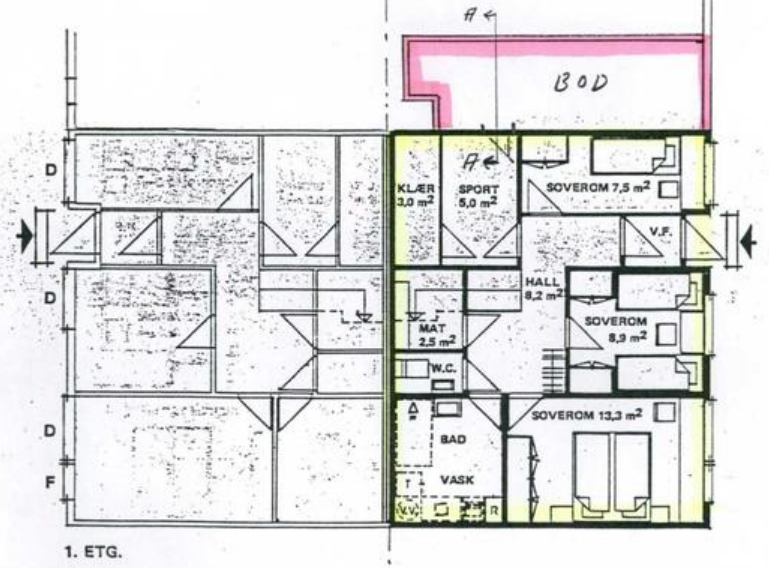
SANDBEKKÅSEN BRL.
Bod i kryp kjeller.

SANDBEKKFARET 26.D
Bod inntegnet 7/4-95
Øyvind Nsbakken

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24/4 19 95

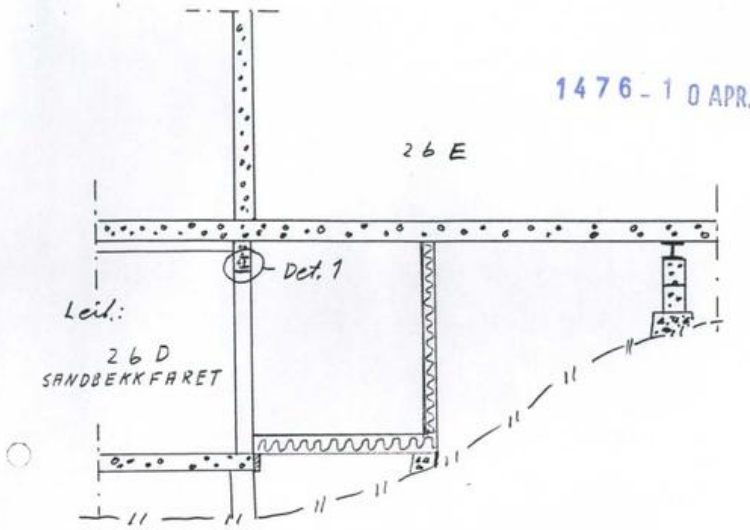
Opprinnelig 1 etg. plan.

Tilbygg i kryperom.



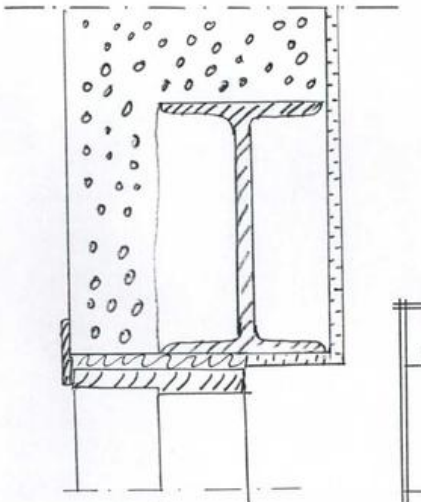

1. ETG.

SANDBEKKFARET 24D | 26D M= 1:100




SNITT A-A
M = 1:50

1476 - 10 APR. 1995

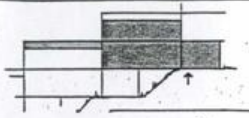


Det 1. M = 1:2,5

| | |
|---|---|
| Gnr. 83 bnr. 196<br>SANDBEKKFARET 26 D | 1/4-95<br>Ø. Nsbakken |
| Innredn. av bod i kryperom<br>Snitt A-A | |
| Brl. Sandbekkåsen | |

## MIDTRE LEILIGHET MED TERRASSE

Bruttoareal: 107 m²
Leieareal: 91,6 m²
Adkomst: 1. etg. side



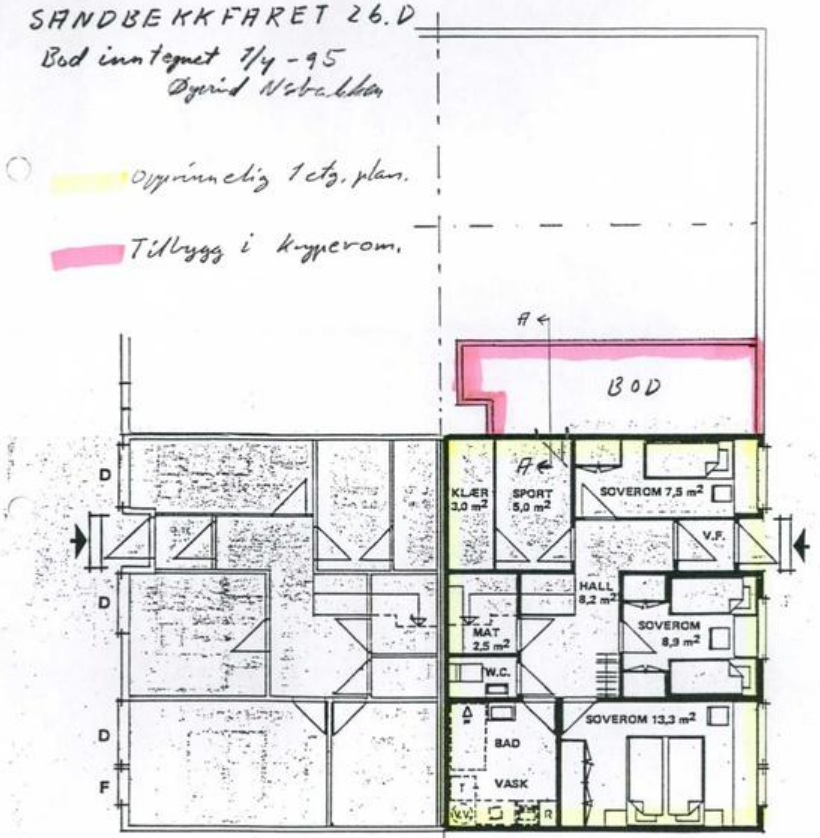
1476 - 10 APR. 1995

SANDBEKKÅSEN BRL.
Bod i kryp kjeller.

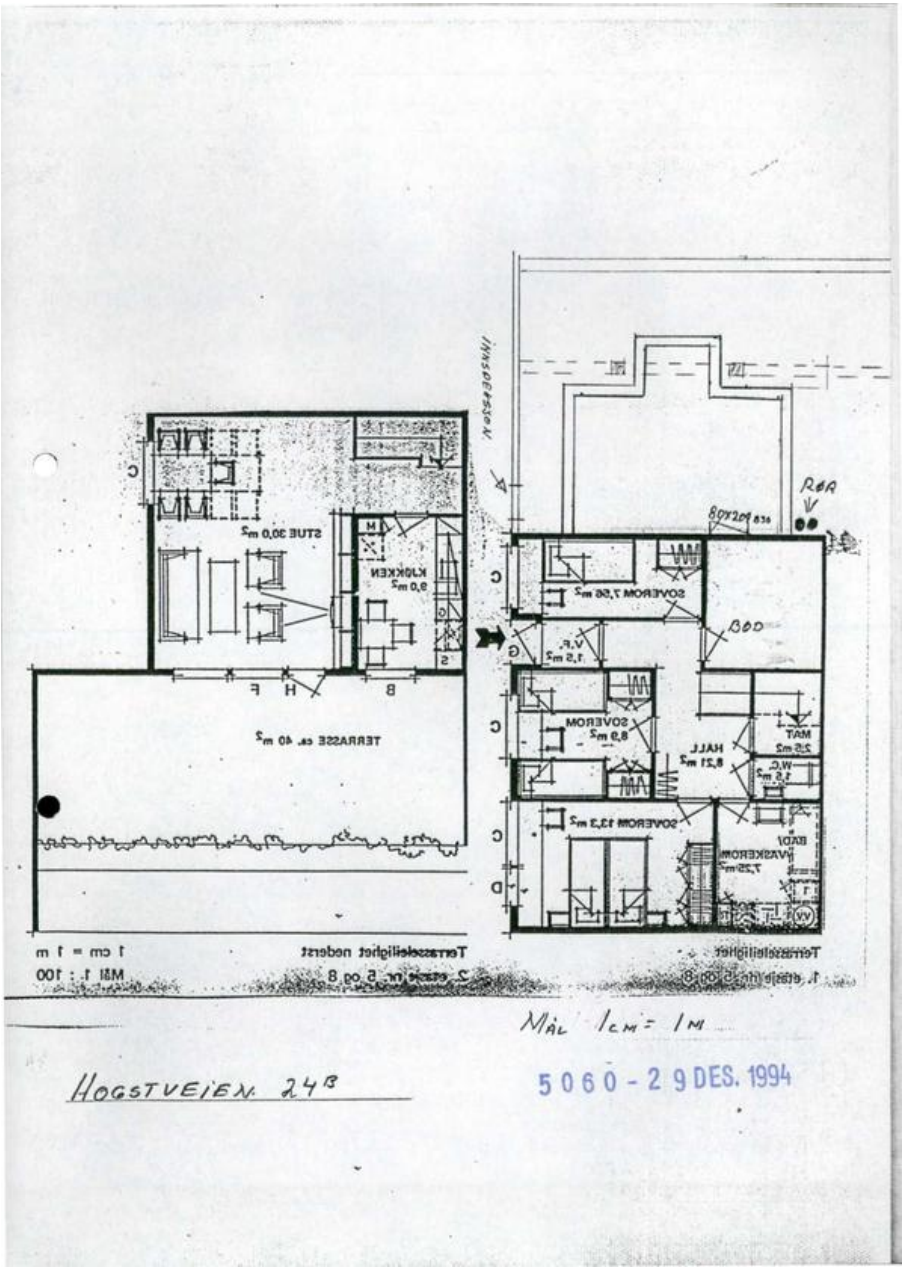
SANDBEKKFARET 26.D
Bod inntegnet 7/4-95
Øyvind Nebbeby

Opprinnelig 1 etg. plan.

Tilbygg i kryperom.

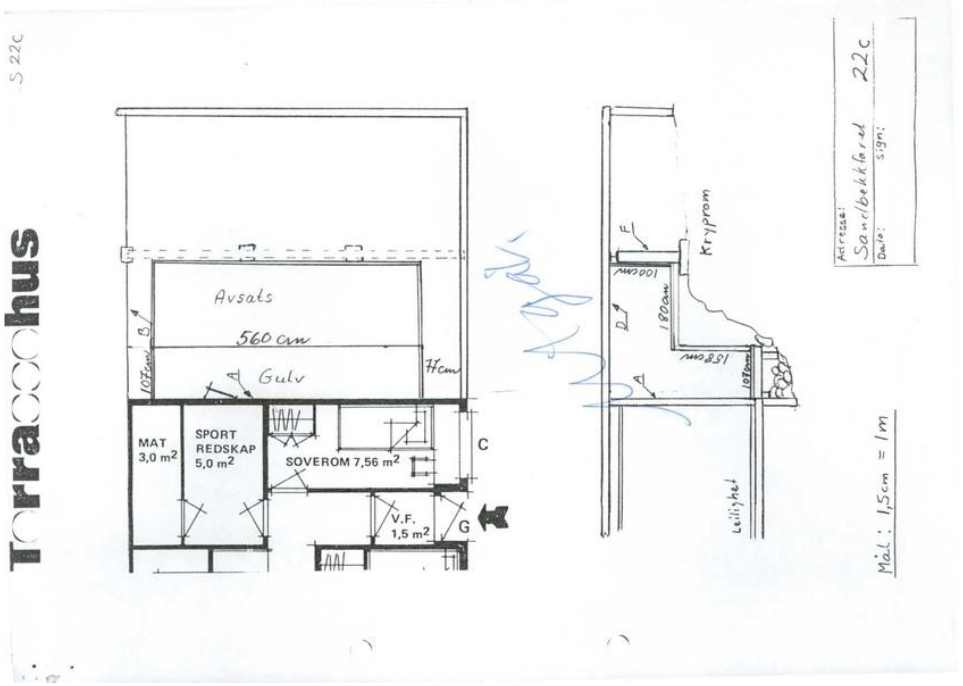


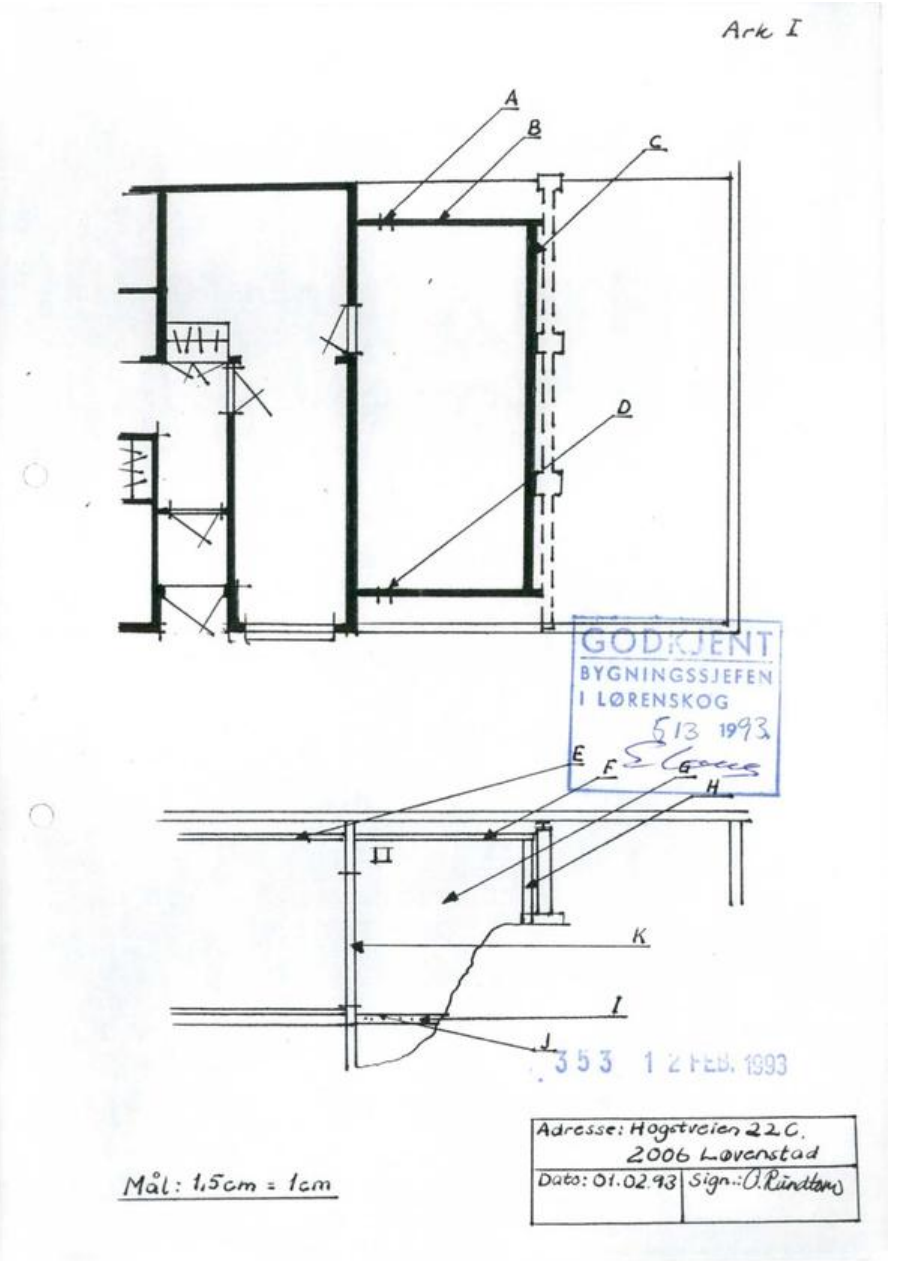

SANDBEKKFARET 24D | 26D M= 1:100




HOGSTVEIEN 24B

5060 - 29 DES. 1994

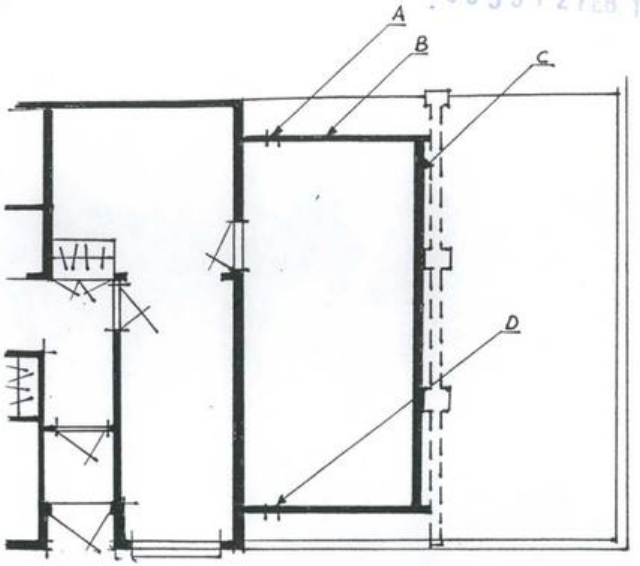

S 22c
Terrassehus
Avsats
560 cm
Gulv
77cm
MAT
3,0 m²
SPORT
REDSKAP
5,0 m²
SOVEROM 7,56 m²
V.F.
1,5 m²
C
G
Kryprom
Leilighet
Adresse: Sanibekklaget 22c
Dato: sign:
Mål: 1,5cm = 1m

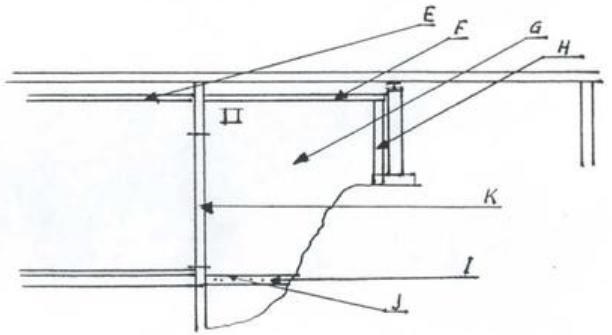

Ark I
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
5/3 1993
353 12 FEB. 1993
Adresse: Høgstveien 22C.
2006 Løvenstad
Dato: 01.02.93
Sign.: O. Rindtorn
Mål: 1,5cm = 1cm

Ark 1

Kopi

035312 FEB 1993

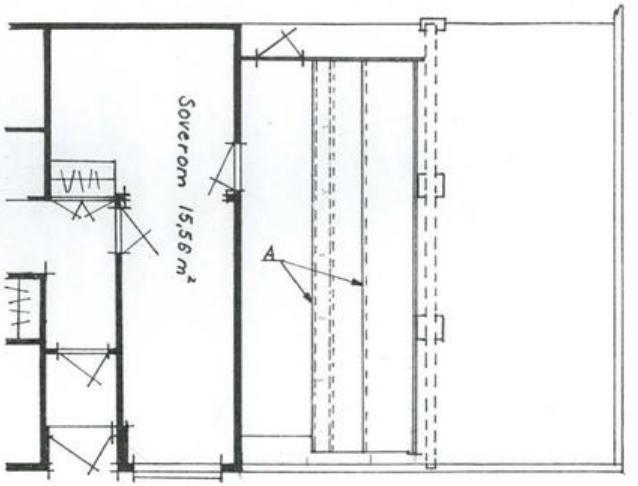


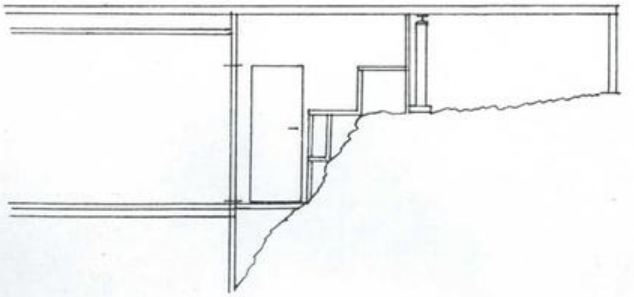

Mål: 1,5cm = 1cm

| Adresse: Høgstveien 22C. 2006 Løvenstad | |
|---|---|
| Dato: 01.02.93 | Sign.: O. Rindtorn |

H 22C

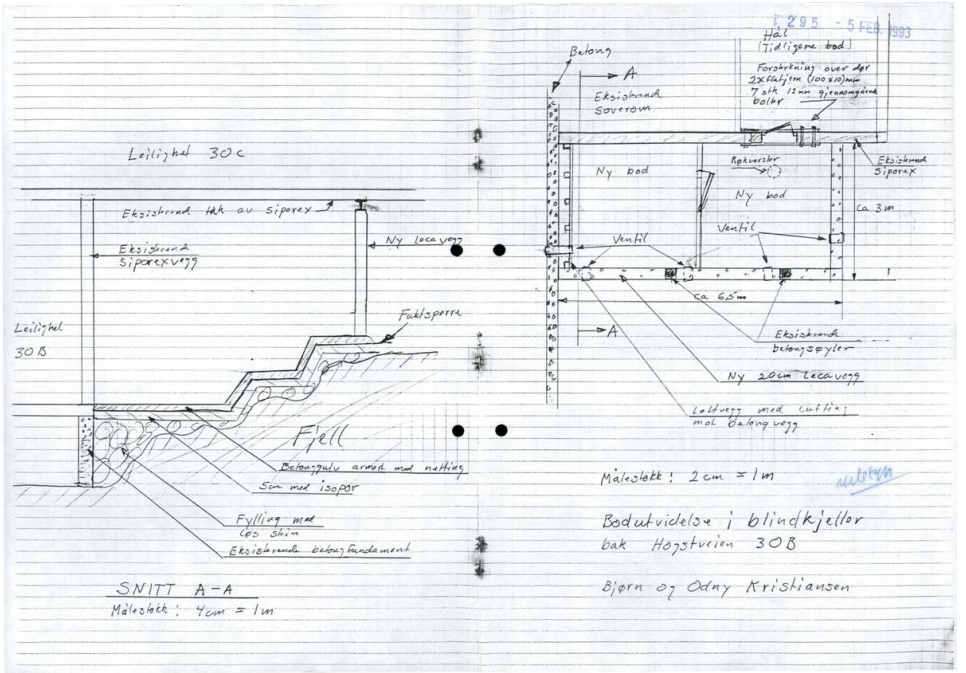



A: Hyller for sport og redskap.



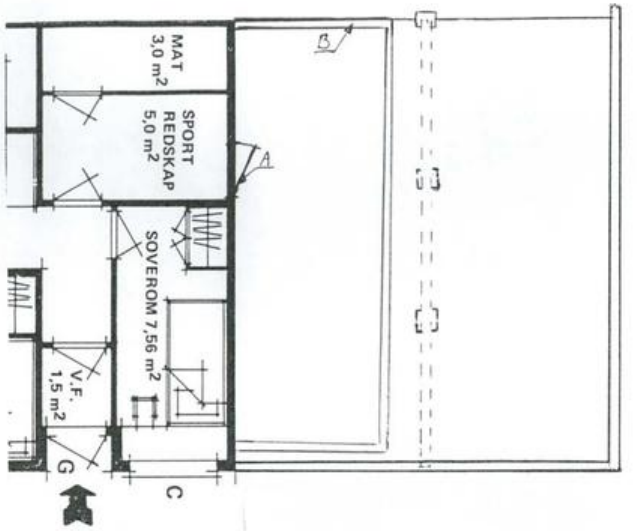
Mål: 1,5cm = 1m

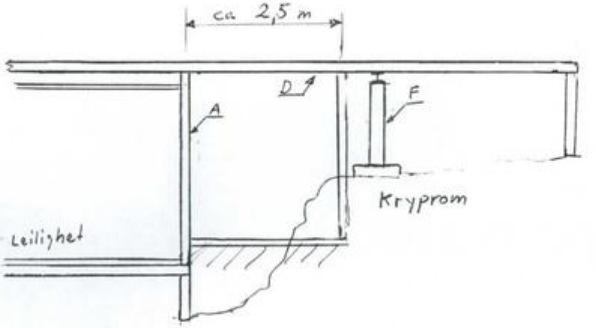
| Adresse: Høgstveien 22C. 2006 Løvenstad. | |
|---|---|
| Dato: 25.02.89 | Sign. O. Rindtorn |




# Torrasohus

H 30B



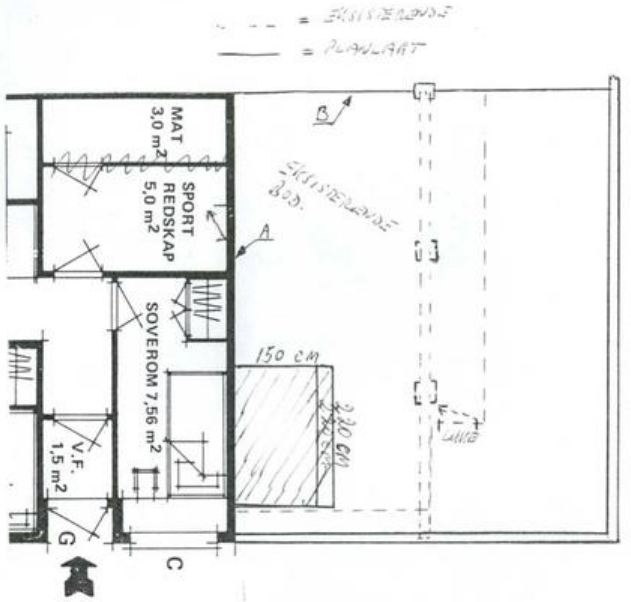

Mål: 1,5cm = 1m

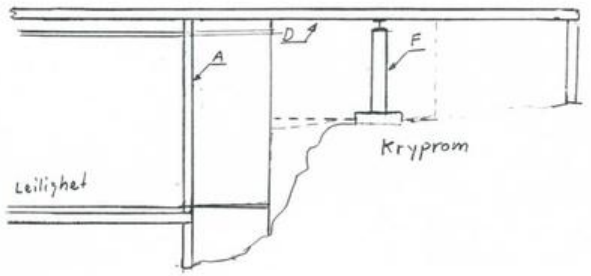
Adresse: Høgstuvien 30B

Dato: 25/2-89 Sign: Odny Kristiansen

# Terrassehus

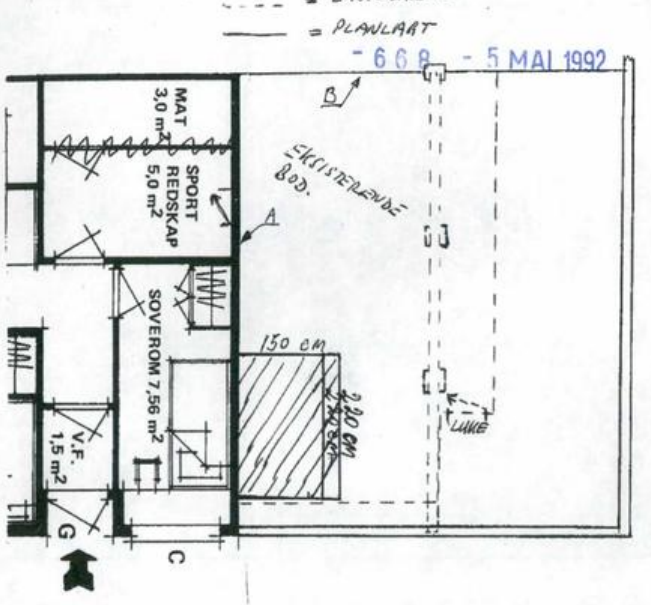
S 26 B



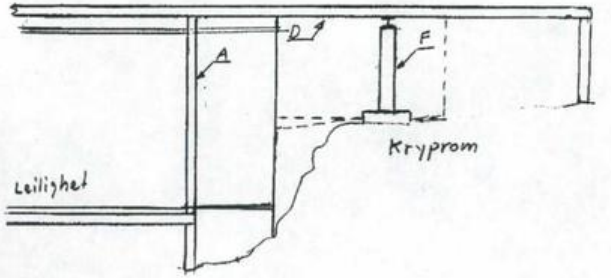




Mål : 1,5cm = 1m

Adresse: Sandbekkfaret 26B
Dato: sign:



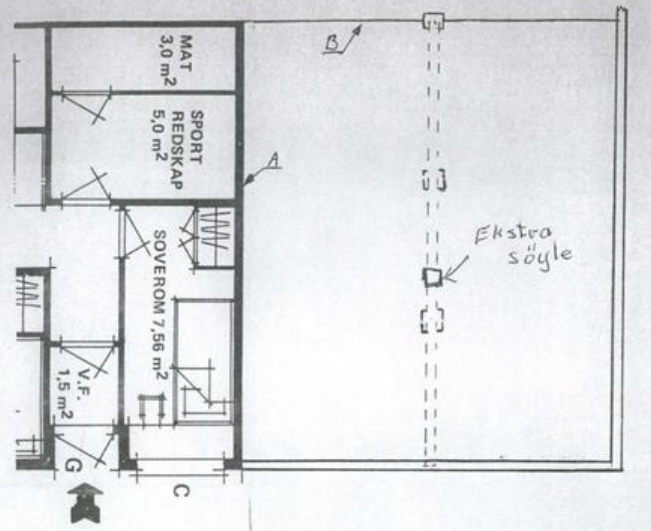

668 - 5 MAI 1992

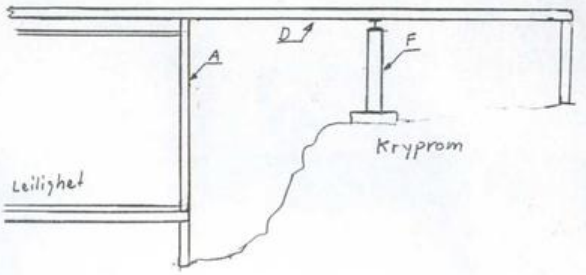



Mål : 1,5cm = 1m

Adresse: Sandbekkfaret 26B
Dato: sign:

Torrahus S 24B



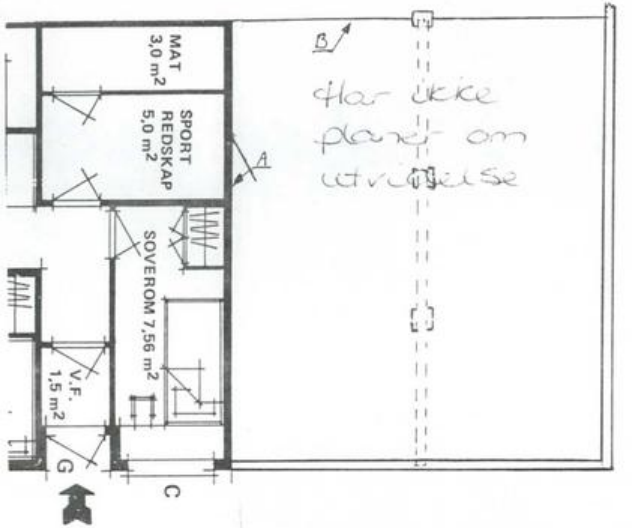



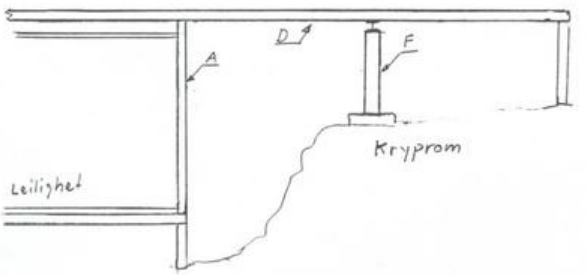

Mål: 1,5cm = 1m

Adresse: Sandbekkfaret 24B

Dato: Sign:

Torrahus H 30 D



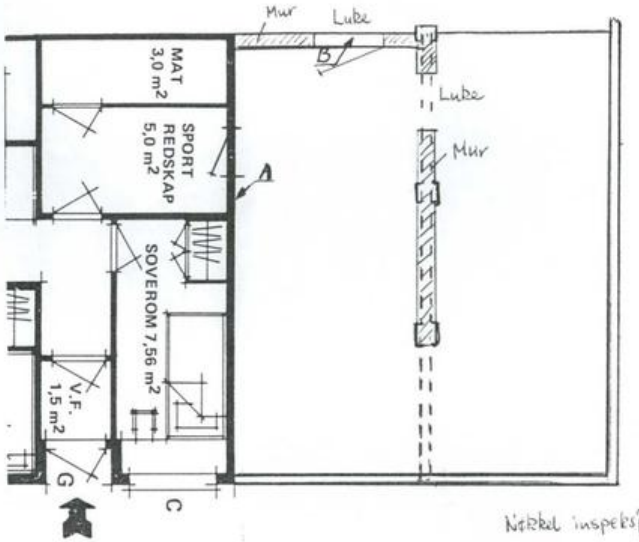

Mål: 1,5cm = 1m

Adresse: Herstadv. 20 [illegible]

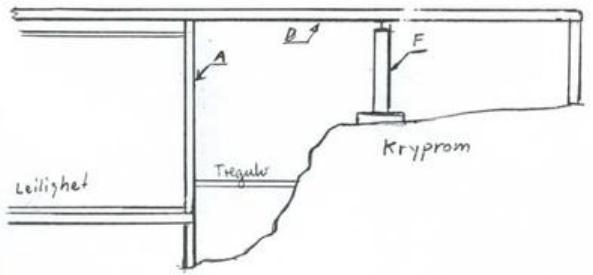
Dato: 6/2-84 Sign: [illegible]

# Terrassehus

H26C




Nøkkel inspeksjonslukk.



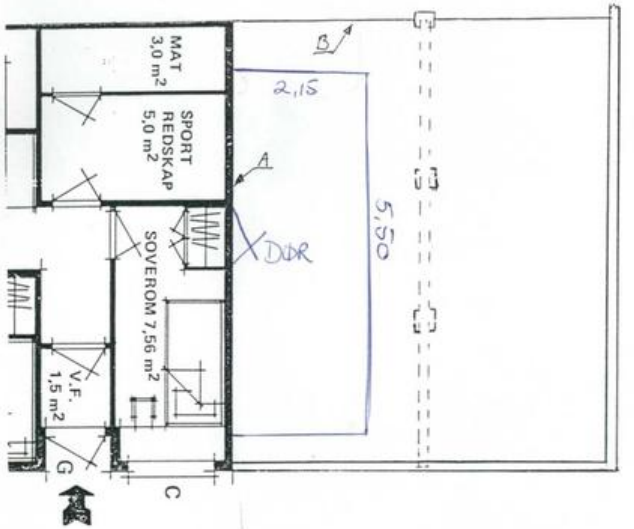

Mål: 1,5cm = 1m

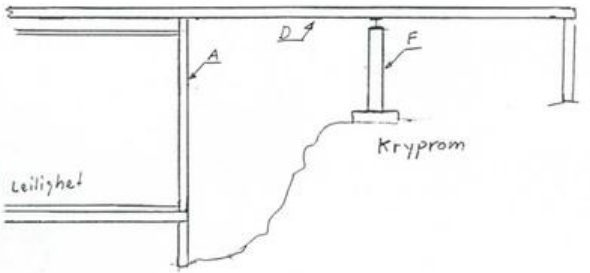
Adresse: HOGSTVN. 26 C

Dato: 4.3.89 Sign: Torgrim Aastveit

# Terrassehus

1603 29 OKT. 1991



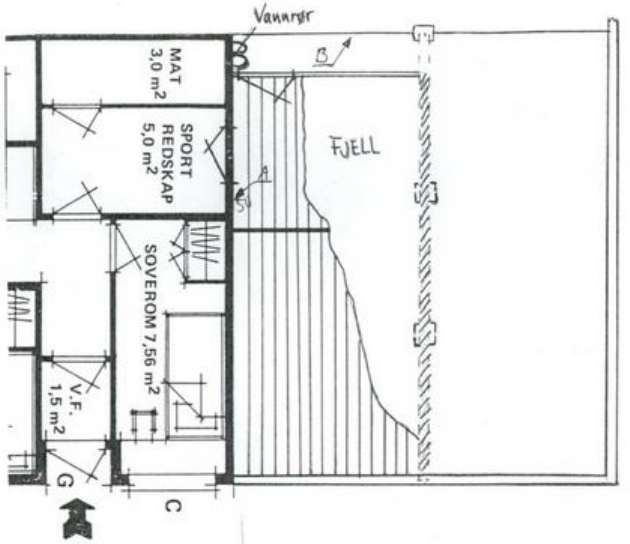

Mål: 1,5cm = 1m

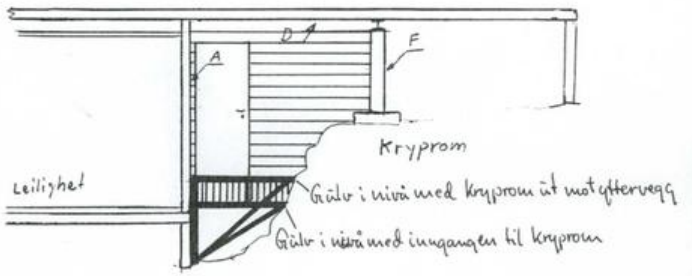
Adresse:

Dato: Sign:

# Terrassehus

H 268



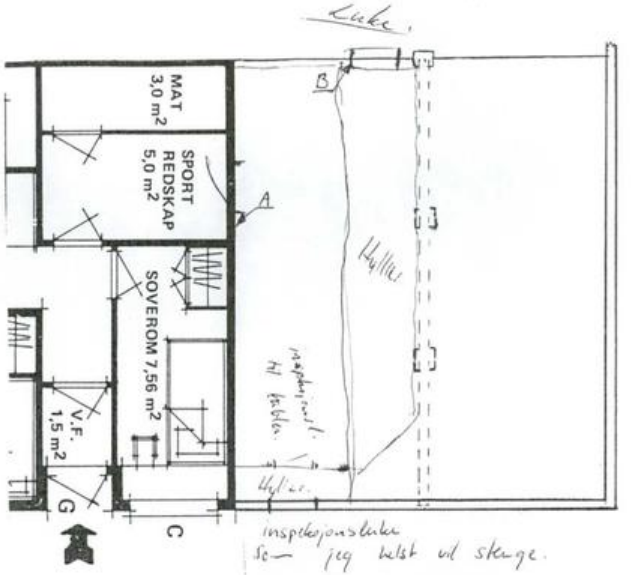



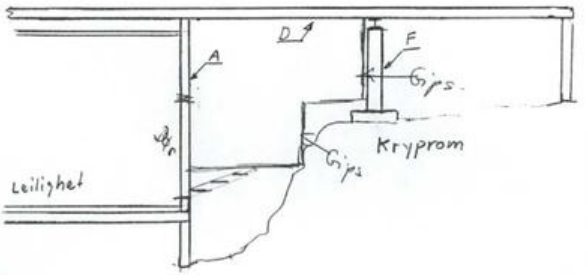

Mål : 1,5cm = 1m

Adresse:
HOGSTUN. 26B, 2006 LØVENSTAD
Dato: 28/2-89 sign: Terje Dehlold

# Terrassehus

H 288



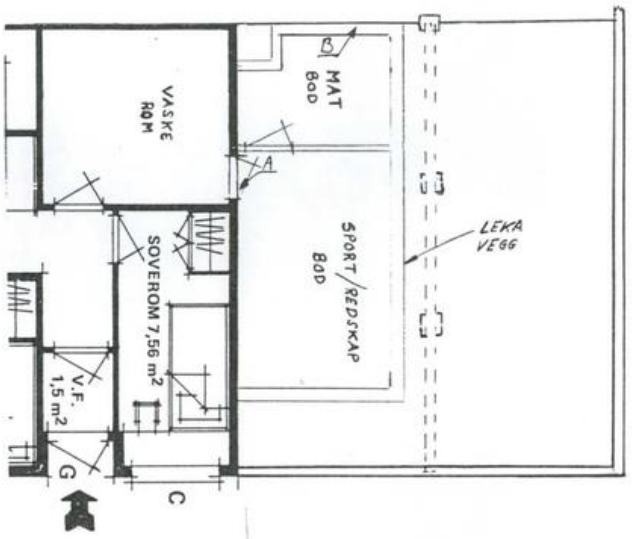



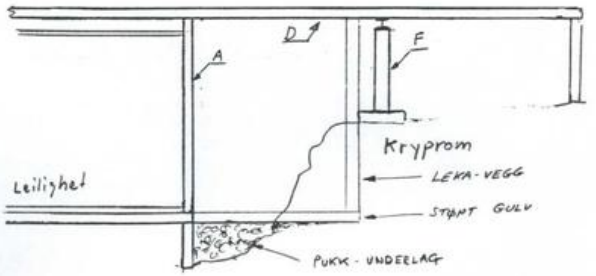

Mål : 1,5cm = 1m

Adresse:
Høgstv. 28A
Dato: 1/2-89 sign: Grethe Vendshol

Terrassehus

H 228

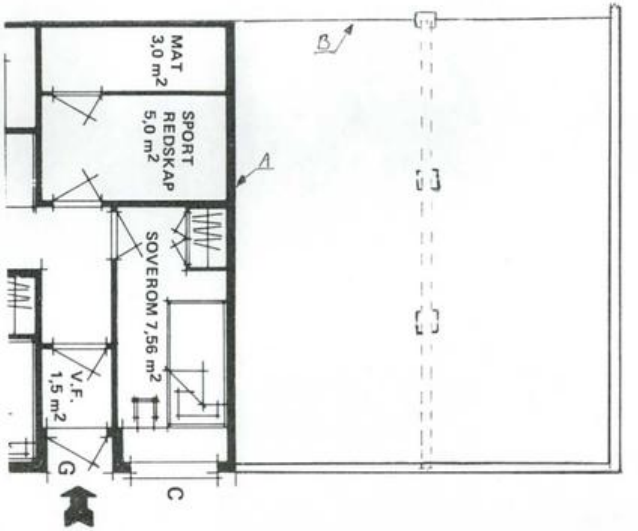


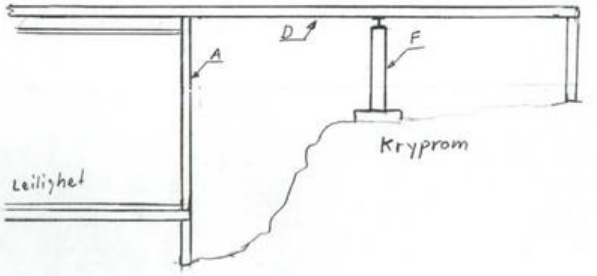




Mål: 1,5cm = 1m

| | |
|---|---|
| Adresse: | HOGSTV. 228 |
| Dato: 27.2.89 | sign: S. Thomas |

Terrassehus




Mål: 1,5cm = 1m

| | |
|---|---|
| Adresse: | |
| Dato: | sign: |

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0057/24
Vår referanse: 3448751/23728240
Bestilling: C3 2024-04-16 130

Dato
16.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1669 | 8 | 20.3.1980 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 83 | 196 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1669/8
Uthentet 2024-04-16 09:38



DAGBOKFØRT
20.MAR80 01669
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

LBBL v/Tore Skansen
og Geir Årseth

Undertegnede ..... eier av brl Sandbekkåsen
gnr..83..... bnr..196..... i Lørenskog, gir herved Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlige hovedledninger for vann, spillvann og overvann med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til ledningstraséen både for personer, materiell og maskiner til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningen, eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Trær og annen beplantning som står i traséen, og som er til hinder for senere reparasjoner, kan forlanges fjernet av Lørenskog kommune.

Gjærder, busker, asfalt, plener, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt etter reparasjonsarbeider. For øvrig tas alle hensyn under arbeidene, slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Erstatning for mulige skader i anledning forefallende reparasjonsarbeider av hovedledningene, blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune.

Lørenskog, den 30/11-79

AK LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG

.....Geir Årseth.....
eier Tore Skansen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0057/24
Vår referanse: 3448752/23728248
Bestilling: C3 2024-04-16 129

Dato
16.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7117 | 8 | 20.10.1981 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 83 | 196 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/7117/8
Uthentet 2024-04-16 09:38
Side 1 av 2

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S

DAGBOKFØRT
20 OKT 81 07117
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

# Skjøte

A/L Lørenskog Boligbyggelag
Undertegnede: Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

født: Personnummer:

skjøter og overdrar herved til
Borettslaget Sandbekkåsen
A/L Lørenskog Boligbyggelag, 1472 Fjellhamar.

født: Personnummer:

min/vår eiendom:
g.nr. 83 b.nr.[1] 54, 196 og 204.
matr. nr. til gate/vei[1]
i Lørenskog kommune.
Kjøpesummen kr. 198.954,-
er avgjort på omforenet måte. Parsellene måler h.h.v. 1.094 m2, 27.262 m2 og 66 m2, tilsammen 28.422 m2. Kjøpesummen er beregnet etter kr. 7,- pr. m2.
Kjøperen plikter å dekke påløpne renter og omkostninger, utgifter til diverse offentlige arealer og fellesarealer, samt kommunaltekniske arbeider og andre fellesutgifter etter særskilt oppgave fra selger.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Fjellhamar 5/11 den 1980.

Tore Skansen
Underskrift

Tore Skansen og Lars Hauger
Navn

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Fjellhamar 5.11.80. den

Eva Olsson
Navn
Født: 25.09.39.
Adresse

Arne Letvik
Navn
Født: 28.09.25.
Adresse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/7117/8
Uthentet 2024-04-16 09:38
Side 2 av 2

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

den 19

Navn
Født:
Adresse

Navn
Født:
Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

# Sandbekkfaret 24D

Nabolaget Kurland-Sandbekken - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kurland skole (1-7 kl.)**<br>335 elever, 18 klasser | **11 min**<br>0.9 km |
| **Hammer skole (8-10 kl.)**<br>319 elever, 25 klasser | **9 min**<br>4.2 km |
| **Fjellsrud skole (8-10 kl.)**<br>364 elever, 33 klasser | **10 min**<br>4.3 km |
| **Kjenn skole (8-10 kl.)**<br>565 elever, 37 klasser | **12 min**<br>6.3 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | **7 min**<br>3.2 km |
| **Lørenskog videregående skole**<br>850 elever, 39 klasser | **8 min**<br>4 km |

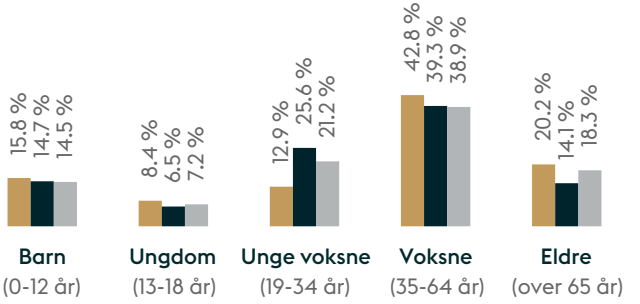
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sandbekkhallen**<br>Linje 300, 300E, 360 | **3 min**<br>0.3 km |
| **Lillestrøm stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **8 min**<br>4.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **23 min**<br>19.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | **35 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kurland barnehage (1-5 år)**<br>77 barn | **9 min**<br>0.8 km |
| **Løvenstad barnehage (1-5 år)**<br>68 barn | **11 min**<br>0.9 km |
| **Løvlia barnehage (1-5 år)**<br>72 barn | **11 min**<br>0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kurland-Sandbekken | 743 | 302 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Sandbekken fotballbane | 5 min |
| Sandbekkhallen | 6 min |
| Fresh Fitness Strømmen | 6 min |
| CrossFit Lillestrøm | 7 min |

*«Flotte boligeiendommer, leiligheter og rekkehus»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

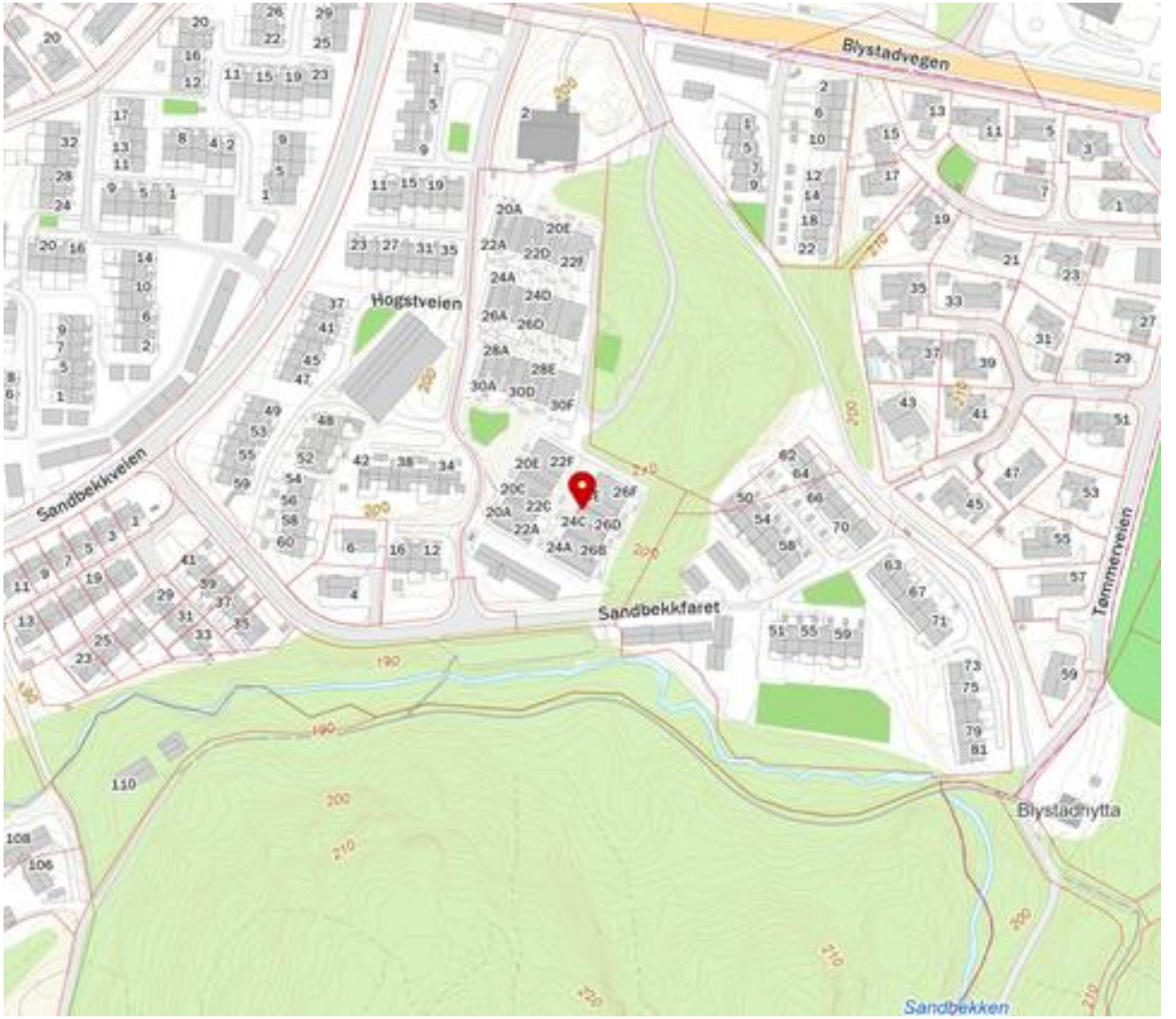
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået

Lite støynivå 92/100

### Trafikk

Lite trafikk 85/100




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 2025

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

**Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR**

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog**

**90252930**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0209/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sandbekkfaret 24D 1479 KURLAND

**Betegnelse:** Gnr 83, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Lørenskog 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no