



aktiv.

Tiurvegen 3E, 2006 LØVENSTAD

**Pen 3-roms med innglasset,
sydvendt balkong. | P-plass |
V.vann og fyring inkl. | Sentralt,
nær buss, skoler og butikk.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 239 463,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 849 259,-
Felleskostn.: Kr 6 230,-
Selger: Fatma Naheed Ahmed

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 72/87 kvm
Tomtstr.: 47153 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 289
Andelsnr.: 251
Oppdragsnr.: 1104250081

Pen 3-roms med innglasset, sydvendt balkong. | P-plass | V.vann og fyring inkl. | Sentralt.

Tiurveien 3E er en pen og praktisk 3-roms i byggets 2.etasje. Leiligheten har en romslig stue med utgang til innglasset balkong, separat kjøkken med plass til spisebord og et pent badrom med opplegg for vaskemaskin. De to soverommene er plassert i hver ende av leiligheten som er gjennomgående i bygget. Her kan man flytte rett inn og trives godt! Attraktiv beliggenhet i et populært og fredelig boligområde på Sandbekken/Løvenstad i Rælingen kommune. Eiendommen er familievennlig beliggende og passer ypperlig for de som ønsker å bo i rolige omgivelser med gode oppvekstvilkår og flotte turmuligheter rett utenfor egen ytterdør.

- Downlights i flere rom
- Fjernvarme og v.vann inkl
- Pent kjøkken fra 2004/2005
- Skyvedørsgarderobe og bra bodplass
- Badet pusset opp i 2005
- P-plass

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæringsskjema	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	74
Boligopplysninger	77
Ordensregler	79
Festekontrakt	82
Protokoll	87
Innkalling til generalforsamling	90
Vedtekter	112
Ferdigattest	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 87 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm 2 boder

2. etasje

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

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det følger med to boder, en vanlig bod+en kald bod. Det er også mulig å oppbevare ting i fellesbodene. Felles vaskerom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

47153 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er noe kupert og er opparbeidet med plen og beplantning rundt boligene. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. For øvrig naturtomt.

Tomten er festet. Festekontrakten tinglyst den 12.10.1970 med dagboknr 104702, følger eiendommen ved salg. Festetid fra 01.01.1964 i 99 år til 01.01.2063. Oppegaards arvinger er bortfestere. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Festetid

BRL fremfester gnr 106, bnr 289. Festetid fra 1.1.1964 i 99 år til 1.1.2063. Oppegaards arvinger er bortfestere.

Innløsningsvilkår festekontrakt

01.01.63

Festekontrakt datert

01.01.1964.

Beliggenhet

Tiurvegen 3E har en attraktiv beliggenhet i et usjenert og rolig område på Løvenstad i Rælingen. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, fasiliteter og servicetilbud som treningshaller, både svømme- og flerbrukshall, sandvolleyballbane og flere fotballbaner. I sentrum av Løvenstad vil du finne alt du trenger, som dagligvare, helse og velvære.

Det er god bussforbindelse til bl.a Lillestrøm og Strømmen, og det går direktebusser til Oslo sentrum ca. hvert 10 minutt morgen og ettermiddag, med reisetid på ca. 30 minutter. Fra Lillestrøm stasjon har hurtigtog/flytog en reisetid til Oslo S/Oslo Lufthavn på ca. 12 min. Med bil vil det ta deg ca. 5-6 minutter til Strømmen, Lørenskog og Lillestrøm og ca. 20 minutter til Oslo. Det er ekspress busstilbud til Oslo som tar mindre enn halv time.

I Lillestrøm vil du finne et bredt utvalg av kulturelle begivenheter og tilbud. Lillestrøm by kan skilte med et yrende uteliv, kino, kjøpesenter og restauranter av særdeles høy kvalitet. Fra Lillestrøm går det tog til Oslo S (10 minutter) og Gardermoen (12 minutter) hvert tiende minutt. Strømmen Storsenter er i tillegg kun en kort kjøretur unna, med over 200 butikker og fine spisesteder.

Beliggenheten er meget sentral, samtidig som det er nærhet til vakre turområder i Rælingsåsen. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker, bord og en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre fine destinasjoner.

Marikollen idrettspark har alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til. En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 1969 og bygget er konstruert i betong og stenderverk av tre. Grunnmuren er av betong, med et støpt dekke mot grunnforholdene. De utvendige fasadene består av en kombinasjon av panel, teglstein og malte pussede overflater. Bygget har et flatt tak som er tekket med papp eller folie. Etasjeskillerne i bygget er laget av betongdekke. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, inkludert i stuen. Balkongdøren er en malt tredør, og hovedytterdøren er finert. Det er en innglasset balkong bygget i betong og stål, med et gulv av trelemmer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er synlig stedvis noe merker og riper i parkett.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er synlig kondensskade nederst på baderomsdør

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er i vater. Det er noen hakk i overflater på gulvfliser.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det bør etableres mer membran rundt avløpsrør under kabinett.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sisterner.

Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis noe ødelagt folie på skapdører.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør i rør skal være lekkasjefritt system. Rør inne i vegg er ikke lekkasjesikere og fungerer som andre rør. Dette er ikke fagmessig utført.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Kobberrør inne i vegg er gamle rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Olimb Rørfornyning AS, utført i 2020

Beskrivelse: Olimb Rørfornyning AS har utført rør fornying via borrettslaget i 2020. Styret er kjent med dette, og har blitt kreditert for utbedring dersom det skulle bli noe ytterlige feil/behov.

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

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

En sjelden gang er det observert skjeeggkre/sølvkre på badet. Har hørt fra naboer at det er skjeeggkre/sølvkre i

kjelleren, mistenker at de kryper opp derfra.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, utført i 2025

Beskrivelse: Malt soverommene og stuen. Byttet ut dusjkabinett.

Innhold

2. Etasje:

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

BRA-b 11 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e 4 kvm: 2 boder

Standard

Entré

Velkommen inn til en lys og innbydende entré som bidrar til et svært positivt førsteinntrykk. Her er det dørcallinganlegg fra 2007, plass til knaggrekke og skoskap/kommode. Leiligheten har utstrakt bruk av downlightsbelysning og parkettgulv i alle oppholdsrom. Det er direkte adkomst til leilighetens baderom samt stue og kjøkken via gangen.

Stue og innglasset balkong

Stilfull og romslig stue malt i harmoniske fargetoner og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Her kan du enkelt møblere med en avslappende sofakrok, salongbord og mediemøblement. Balkongen er innglasset og blir som et ekstra rom store deler av året. Det er adkomst til balkongen fra stuen. Balkongen har en størrelse på hele 11 m² og har en fin utsikt mot nabolaget. Det er montert utelys og et stikk samt trefliser på gulvet. Her er det god plass til sittegruppe med plass til hyggelig besøk. Balkongen ble innglasset i 2005/6, men alle glassene ble byttet på garanti i 2015.

Kjøkken

Separat kjøkken med en stilrene og lyse overflater fra 2004/2005. Hvit glatt kjøkkeninnredning med heltrebenkeplate og fliser mellom over- og underskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med nedfelt dobbelt oppvaskkum med 1- greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp samt tilkoblet ventilator med kullfilter over kokeplassen. Ekstra lang benkeplate fungerer som en liten frokostplass med barstoler. Det er god plass til en spisestue i enden av

kjøkkenet.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i 2005/06. Badet er utstyrt med innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett i herdet glass fra 2025. Badet har naturlig ventilering.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom plassert i hver ende av leiligheten. Begge rommene har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og hjemmekontor. Garderobeskap på hovedsoverommet medfølger leiligheten ved salg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Trepanel.

Vegger er nyere malt og panel i tak er nylig malt i entre, kjøkken, stue og ett soverom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i oppgang.
- Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Veggmontert toalett og dusjkabinett fra 2025 i herdet glass.

2023:

- Etablering av overspenningsvern

2005:

- Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i 2005/06.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2009:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1988:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stuevindu.
- Bygningen har malt balkongdør i tre.

TV/Internett/Bredbånd

Tjenesten(e) leveres av Telenor.

Parkering

Følger med parkeringsplass med motorvarmer/opplegg til ladesystem.

Borettslaget har parkeringsplasser som er fordelt med 1 fast plass til hver leilighet og en del ekstra plasser som fordeles etter søknad. Ventetid forekommer. Alle plassene har muligheter for ladebokser fra ANEO (tidligere Ohmia Charging) Må bestilles av hver enkelt.

Andelseierne med ekstra behov for ekstra parkeringsplasser søker om dette via styret. Ekstraparkeringsplasser fordeles for tiden for ett år om gangen. Beboere med adresse i borettslaget, kan ikke parkere på gjesteparkering. For øvrig vises det til borettslagets parkeringsregelment.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring , polisenummer SP2378801.1.4

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilkoblet sentralfyr. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk for 2025 var 1 932 kWh. Forbruk vil variere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

239 463 (Andel av fellesgjeld)

3 839 463 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 849 259 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 858 159 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 860 959 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 909 721 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 638 884 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Hvorav:

Fellesutgifter 4 547

Parkering 91

Stipulerte avdrag 434

Stipulerte renter 1 058

Vedlikeholdsavsetning 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 230

Andel Fellesgjeld

Kr 239 463

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Rente: 5,35%

Type lån: Annuitetslån

Info pr 31.01.26

Total saldo: 12 37 356 248

Andel av saldo: 239 463

Løpetid: 27.07.22-27.07.49

Andel fellesformue

Kr 14 631

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandbekken 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

994681133

Andelsnummer

251

Om borettslaget

Borettslaget består av 156 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. BRL fremfester gnr 106, bnr 289. Festetid fra 1.1.1964 i 99 år til 1.1.2063. Oppegaards arvinger er bortfestere.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Alle oppganger malt 2017

Alle inngangspartier byttet 2018

Innvendige branndører byttet 2018
Lufteventiler på tak sikret for vann og snø inntregning 2018
Sikret Steniplater (fasadeplatene) 2018
Soilrør (avløpsrør) rehabilitert med innvendig belegg 2020
Søppelkontainere byttet til nedgravde 2019
6 gamle lekeplasser revet og 3 nye etablert 2019
Rens og rengjøring av luftekanaler 2019
Byttet hovedstoppekraner i alle blokker 2019
Drenert baksiden av Tiurvegen 3 2020
Etablert nye godkjente adgangsstiger til alle tak 2021
Kontroll av alle brannstiger 2021
Byttet alle brannslukkingsapparater i leilighetene 2022
Byttet alle røykvarslere og økt antall til 2 i hver leilighet 2022
Kontroll av alle brannslukkingsapparater og røykvarslere i fellesareal 2023
Byttet hovedtavler i alle blokker og underfordelinger 2022
Byttet alle lamper og ledninger i felles arealer 2022
Oppgradering av eldre enn ti år gamle sikringsskap for leiligheter og montert overspenningsvern der det manglet 2023

Borettslaget har avtale med Svendsen Vaktmester om vaktmestertjeneste.

Firmaet Trappevask er engasjert til å vaske fellesarealene.

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

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. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Rente: 5,35%

Type lån: Annuitetslån

Info pr 31.01.26

Total saldo: 12 37 356 248

Andel av saldo: 239 463

Løpetid: 27.07.22-27.07.49

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

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.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om via styret. Max 2 husdyr per andel er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnad for beboere oppsatt av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 289 i Rælingen kommune. Andelsnr. 251 i Sandbekken 2 Borettslag med orgnr. 994681133

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/106/289:

08.09.1970 - Dokumentnr: 104702 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

12.10.1966 - Dokumentnr: 103975 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

21.11.1972 - Dokumentnr: 105770 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

03.09.1974 - Dokumentnr: 105266 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

05.06.2015 - Dokumentnr: 501986 - Urådighet

Rettighetshaver: Oppegaard'S Arvinger AS

Org.nr: 913 830 261

Matrikkelenheten kan ikke selges, pantsettes eller beheftes uten samtykke fra rettighetshaver.

Endret til det dokumentbeskrevne. Rettet etter tgl. §18 14.10.2015 BB

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2016 - Dokumentnr: 223203 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelser vedrørende avståelse av grunn til veiformål, gang- og sykkelvei.

12.10.1966 - Dokumentnr: 103975 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

01.02.1967 - Dokumentnr: 800522 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT KR 60 PR LEILIGHET FOR KLOAKKRENSING M V KOMM
HAR PANTERETT FOR 3 ÅRS AVGIFT

28.05.1968 - Dokumentnr: 802167 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

DEN ENKELTE FESTERS ANSVAR SKAL VÆRE BEGRENSET TIL 2 ÅRS
FORF FESTEAVG

08.09.1970 - Dokumentnr: 104702 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

26.05.1970 - Dokumentnr: 102786 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1165839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:289

01.01.2024 - Dokumentnr: 139236 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:289

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 29.11.1971.

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

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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Naboeiendommen er regulert til offentlig barnehage.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan, eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. Naboeiendommer er avsatt til tjenesteyting.

Reguleringsplaner:

Felt C Sandbekken del av Gnr 106 Bnr 2 og 7 Løvenstad/Rælingen

Regplan for endret felt C - ungdomsskole

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Delareal 46 725 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Delareal 240 m2. Arealbruk: offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende

Delareal 187 m2. Arealbruk: friområde, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/ adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oppdragstaker

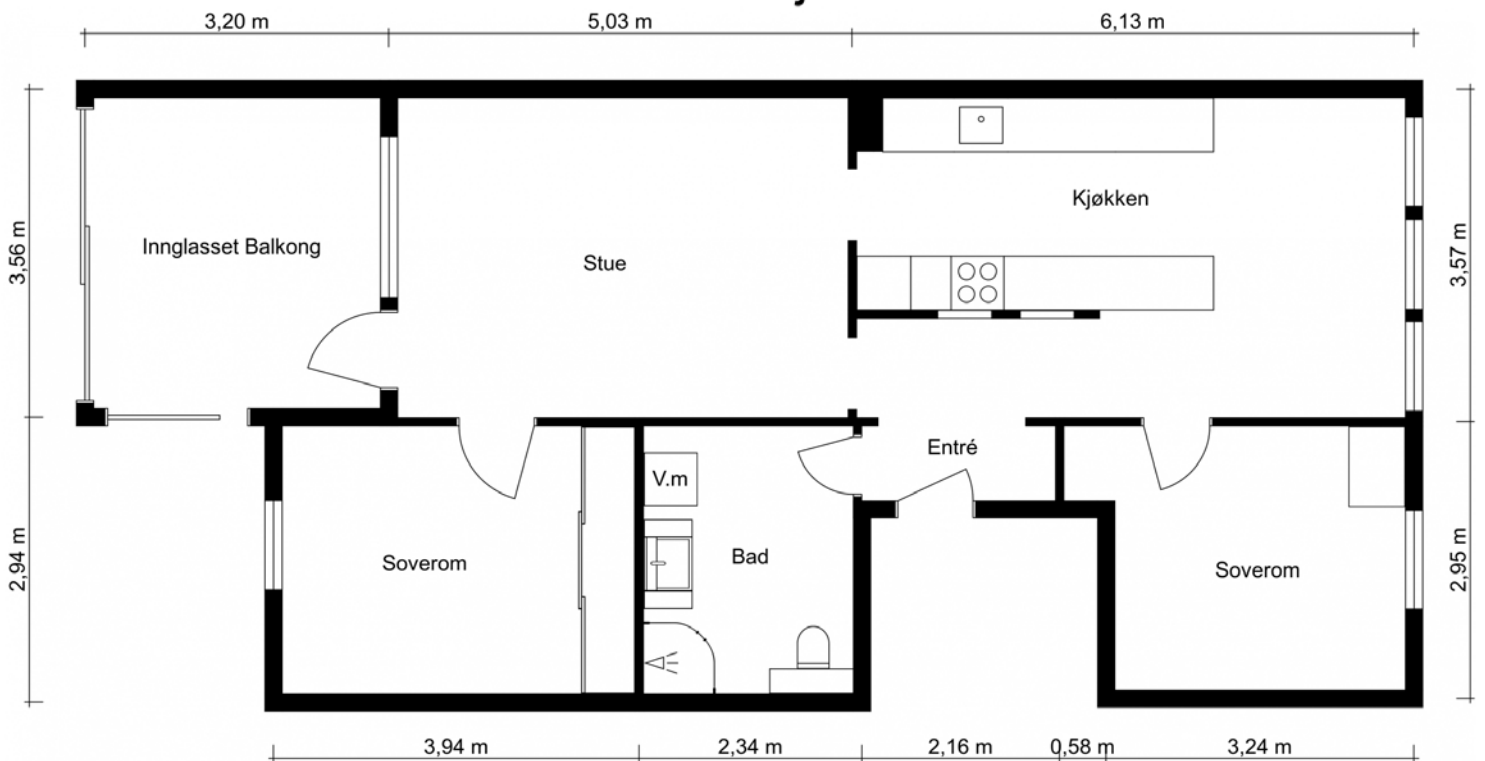
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

30.01.2026



2. Etasje













































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tiurvegen 3 E, 2006 LØVENSTAD

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 106, bnr. 289

 Andelsnummer 251

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1874

Referansenummer: AW1786

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Fatma Naheed
Ahmed



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1969 etter byggesøknad fra 1967. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med panel, teglstein og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekk mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stuevindu.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har finert hovedytterdør. Alder ikke kjent
Innglasset balkong av betong og stålkonstruksjon. Etablert trelemmer på gulv. Det opplyses at balkonger ble innglasset i ca 2005 med nye glass i 2015 .
Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har nyere malte flater.
Innvendige tak har nymalt trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt i stue og kjøkken.
Nivåforskjell var ca +/- 3-8 mm.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i 2005/06.
Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, speil med belysning.
Veggmontert toalett og dusjkabinett fra 2025 i herdet glass.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Rf 28%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt

platetopp og innebygget stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang.
Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

[Gå til side](#)

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat. Det foreligger ikke radonmåling for leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

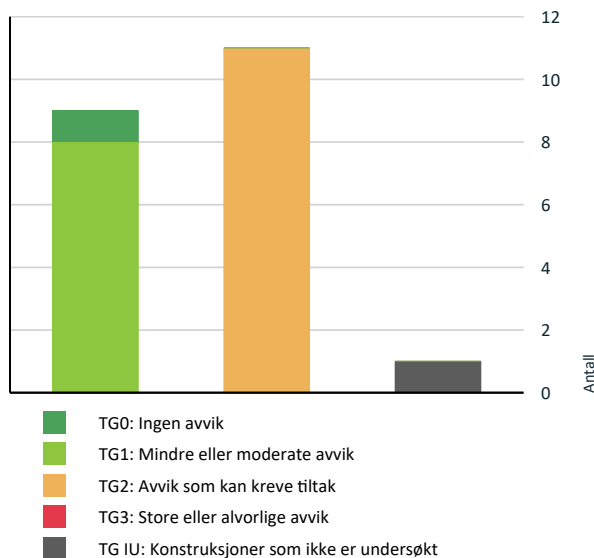
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Wc og deler av gang er slått sammen med bad til ett rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

🕒 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

🕒 TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stuevindu.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

🕒 TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

🕒 TG 1 Dører - 2

Bygningen har finert hovedytterdør. Alder ikke kjent

🕒 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong av betong og stålkonstruksjon. Etablert trelemmer på gulv. Det opplyses at balkonger ble innglasset i ca 2005 med nye glass i 2015 .

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har nyere malte flater. Innvendige tak har nymalt trepanel.

Vurdering av avvik:

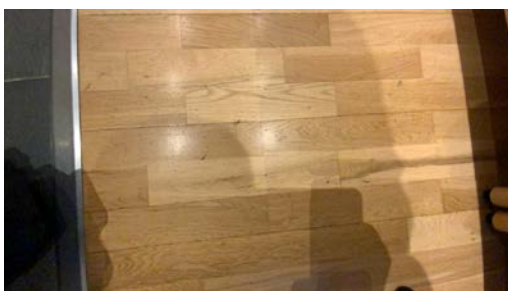
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig stedvis noe merker og riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre skader på parkett ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt i stue og kjøkken. Nivåforskjell var ca +/- 3-8 mm.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er synlig kondensskade nederst på baderomsdør

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males for å unngå videre fuktutvikling og skade.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i 2005/06.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er i vater. Det er noen hakk i overflater på gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Hakk i gulvflis er ett estetisk avvik og har fortsatt sin funksjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bør etableres mer membran rundt avløpsrør under kabinett.

Konsekvens/tiltak

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

Det er en godt tiltak at det dusjes i kabinett for å unngå større fuktbelastning på vegger. Det anbefales og etablere mer membran rundt avløpsrør for å være sikker på at det ikke kan forekomme noen vann lekkasje rundt røret og unngå fuktskader som en konsekvens av dette.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil med belysning. Veggmontert toalett og dusjkabinett fra 2025 i herdet glass.

Vurdering av avvik:

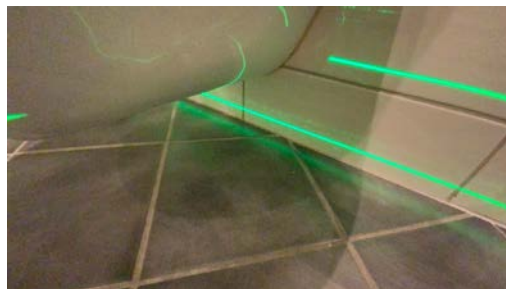
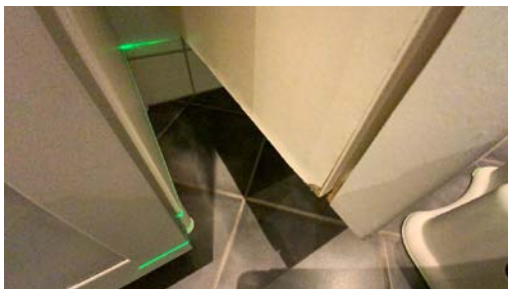
Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales at det etableres en vannstopper inne i baderomskasse for å forsikre seg om at det ikke kan bli fuktskader ved en lekkasje av gjennomgående rør i kassen og fra sisternen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

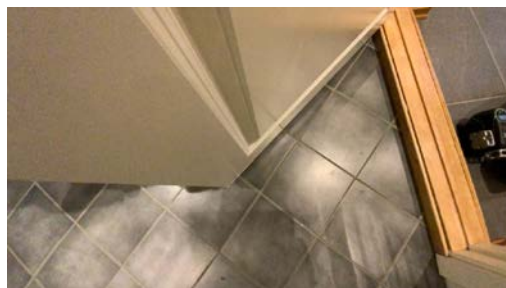
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Rf 28%

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis noe ødelagt folie på skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales å utbedre skader for å unngå videre utvikling. Dører kan males eller skiftes for å lukke avviket. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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. Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør i rør skal være lekkasjefritt system. Rør inne i vegg er ikke lekkasjesikker og fungerer som andre rør. Dette er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ved en lekkasje vil vann komme inn i vegg og lage fuktskader. Som tiltak anbefales det å etablere en vannstopper, slik at hovedkran stopper vannet ved en lekkasje.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Kobberrør inne i vegg er gamle rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ved en lekkasje vil vann komme inn i vegg og lage fuktskader. Som tiltak anbefales det å etablere en vannstopper, slik at hovedkran stopper vannet ved en lekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang.

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.
1969

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring for etablering av overspenningsvern i 2023 . Nye sikringsskap via borettslaget i 2019/20. Kontroll av leiligheter i borettslaget i 2020/21

Det er etablert downlights i nedforet tak på kjøkken og entre, samt stue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette eller andre oppgraderinger som er gjort etter år 1999.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

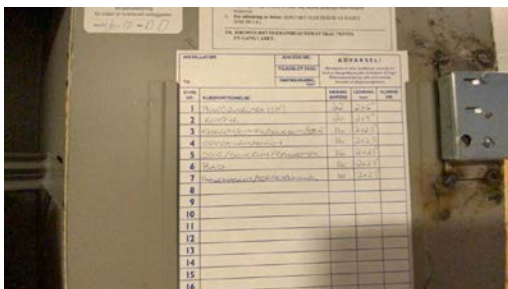
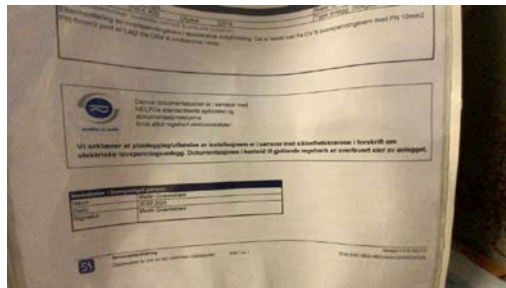
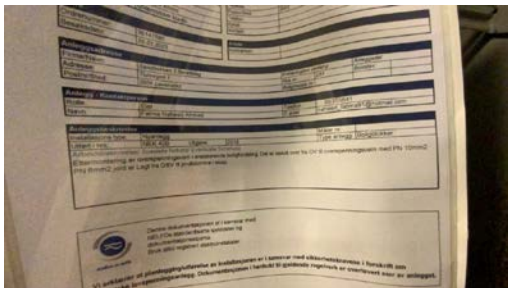
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Det må dokumenteres at anlegget er godkjent via samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat. Det foreligger ikke radonmåling for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

Det bør innhentes dokumentasjon på elektrisk arbeider etter 1999, hvis dette er mulig eller gjennomføre en ny el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

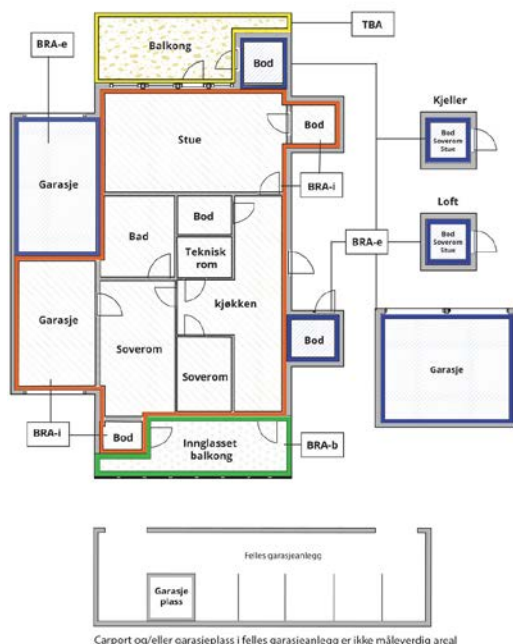
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	72		11	83	
Kjeller		4		4	
SUM	72	4	11		
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		Innlasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Tilhørende parkeringsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Wc og deler av gang er slått sammen med bad til ett rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert nytt dusjkabinett og malt tak.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Ahmed Fatma Naheed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	289		0	47153 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tiurvegen 3 E

Hjemmelshaver

Oppegaard Peder Jølsen, Oppegaard Per Emil,
Oppegaard Ragnhild Marie, Oppegaard Thora
Jølsen, Rælingen Tomteselskap AS, Sandbekken 2
Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG	994681133			Ahmed Fatma Naheed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

251

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.01.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fatma Naheed Ahmed

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tiurvegen 3E

2006 LØVENSTAD

3224-106/289/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Olimb Rørfornying AS har utført rør fornying via borrettslaget i 2020. Styret er kjent med dette, og har blitt kreditert for utbedring dersom det skulle bli noe ytterlige feil/behov.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

En sjelden gang er det observert skjeggkre/sølvkre på badet. Har hørt fra naboer at det er skjeggkre/sølvkre i kjelleren, mistenker at de kryper opp derfra.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt soverommene og stuen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjkabinett

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

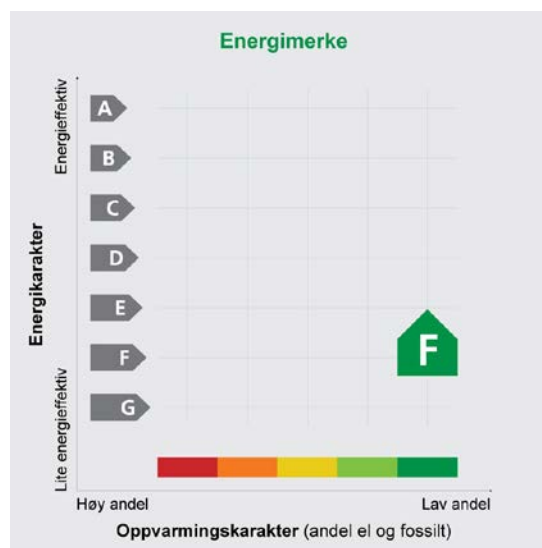
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Adresse	Tiurvegen 3 E
Postnr	2006
Sted	LØVENSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	289
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150451973
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2020-1127316
Dato	06.05.2020

Innmeldt av Kenneth Wiik



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Tiurvegen 3E - Nabolaget Løvenstad - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandbekkshallen Linje 300, 300E, 360	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	20 min 1.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	7 min
Sandbekken utfartsparkering	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

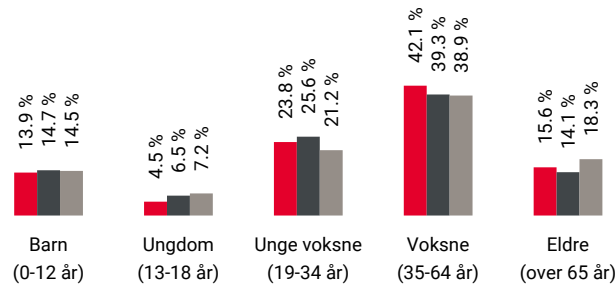
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km
Løvli barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.9 km
Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	8 min 0.6 km
Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



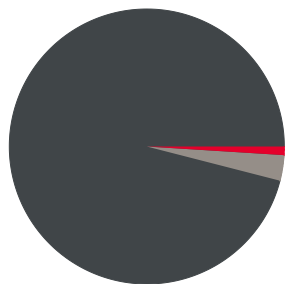
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Sandbekkhallen	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
	Sandbekken fotballbane	4 min	
	Fotball, sandvolleyball	0.3 km	
	Fresh Fitness Strømmen	6 min	
	CrossFit Lillestrøm	8 min	

Boligmasse



1% enebolig
96% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

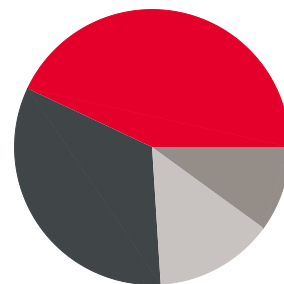
6 min



Boots apotek Strømmen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder
33% 6-12 år
10% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



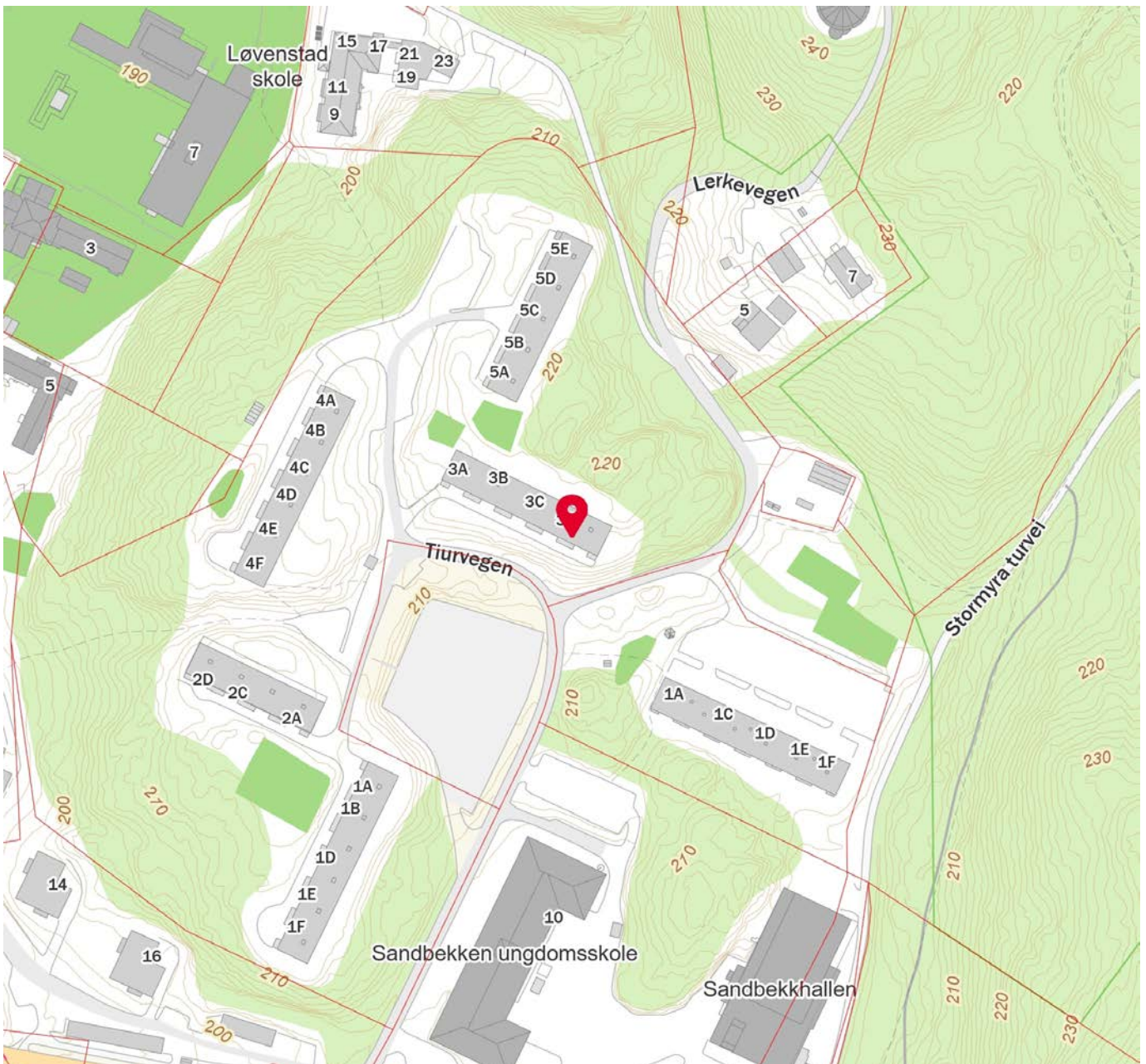
0%

61%

Løvenstad
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



**BORI BBL**

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

Generert 16.01.26

Vår ref.: 407 / 251

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	251	Bolignr	H0202
Boligselskap	407 Sandbekken 2 Borettslag	Etasje	2.etg
Adresse	Tiurvegen 3 E, 2006 LØVENSTAD	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Fatma Naheed Ahmed	Bygningstype	Lavblokk

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 16.01.26: kr 6 230,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Fellesutgifter	4 547	4 547	4 547	4 547	4 547	4 547
Parkering	91	91	91	91	91	91
Stipulerte avdrag	434	434	434	434	434	434
Stipulerte renter	1 058	1 058	1 058	1 058	1 058	1 058
Vedlikeholdsavsetning	100	100	100	100	100	100
Total	6 230	6 230	6 230	6 230	6 230	6 230

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,35%	12	37 356 248	239 463	27.07.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.01.26				27.07.49

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,35%	12	37 356 248	27.07.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.01.26			27.07.49

Selskap og eiendom

Selskap	407 Sandbekken 2 Borettslag (orgnr. 994681133)
Antall enheter	156
Styrets e-post	sandbekkenbrl@borimail.no
Styreleder	Guro Nordvik (46481185)

Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2378801.1.4)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	106/289
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 244 501,00	Andre inntekter	kr 31,00
Formue	kr 14 631,00	Utgifter	kr 14 432,00

Merknader

Ladestolper for el-bil lading følger ikke leiligheten

Borettslaget disponerer noen få ekstra parkeringsplasser, både med og uten motorvarmer. Andelseierne med ekstra behov for ekstra parkeringsplasser søker om dette via styret. Ekstra parkeringsplasser fordeles for tiden for ett år om gangen. Beboere med adresse i borettslaget, kan ikke parkere på gjesteparkering. For øvrig vises det til borettslagets parkeringsregelment.

Henvendelser til styret skal skje skriftelig til : sandbekken2@gmail.com

Borettslaget består av 156 leiligheter. Dyrehold må søkes om via styret. Max 2 husdyr per andel er tillatt. BRL fremfester gnr 106, bnr 289. Festetid fra 1.1.1964 i 99 år til 1.1.2063. Oppegaards arvinger er bortfestere. Alle andelseiere har egen parkeringsplass med motorvarmer. Denne parkeringsplassen følger leiligheten ved evt.salg.

ORDENSREGLER **for** **SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG**

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området.

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

Hver enkelts husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontrakten.

Husk at reglenes formål er å sikre beboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

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

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

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for små skolebarn og yngre. Større barn henvises til idrettsforening med fotballbane eller andre brukbare plasser i nærheten.

NB! Det er foreldrenes ansvar å påse at deres barn ikke ødelegger plener og beplantning.

All kjøring må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, gardiner, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes. Kun blomsterkasser fra Balco kan benyttes som utvendige blomsterkasser. Forstyrende belysning (f eks blinkende lys) på balkong er ikke tillatt. Heller ikke som julebelysning.

Andelseiers kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på gjesteparkeringen.

Det er strengt forbudt å parkere på indre boligveier. Kjøring begrenses til et absolutt minimum.

Eierne av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal selv fjerne dette fra borettslagets område.

Vask av biler skal bare skje på godkjente vaskeplasser dersom dette finnes.

For parkering gjelder også egen instruks.
Se vedlegg 1.

2. INDRE ORDEN – RENGJØRING

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle andelseiere etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, lister, gelender m.v. følger rengjøringsansvaret. La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Hver andelseier har ansvar for trappevask og renhold av fellesarealer har hver andelseier i hht vaskeliste og trapp ned til underliggende etasje. Blokktiltitsvalgt lager turnuslister for renhold av fellesarealer.

Ansvaret for orden og renhold av fellesrom, snørydding foran ytterdørene og feiing om sommeren har beboerne etter tur.

Søppel skal bringes ut i container og ikke henses i fellesområder som oppgang eller trapp

Alle beboere har ansvar for at ytterdørene alltid er låst. Dette av hensyn til sikkerheten.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lyset etter bruk.

Dørene til kjeller skal holdes lukket og låst hele døgnet da dette er branndører.

Alt avfall som kastes i containeren skal være forsvarlig innpakket. Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annen særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i container, men leveres på egnet sted for mottak av slike ting.

Bare husholdningsavfall skal kastes i containeren. Annet avfall fra oppussing og lignende kan beboer kaste i låst container. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboer besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen.

Skotøy, klær og gjenstander skal ikke henses i oppgangene. Søppel skal umiddelbart bæres ut og kastes i container og ikke henses i trappegang eller fellesarealer, heller ikke utenfor container.

Vinterlagring av sykler (dog ikke motorkjøretøyer), felles hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tiltaksvalgte og forelegges styret til godkjenning.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Opplegg for vaskemaskin/oppvaskmaskin m.v. må monteres forskriftmessig av autoriserte fagfolk.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftkanalene da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Max 2 husdyr pr andel er tillatt.

Avtale skal signeres av beboer og overholdes.

- Hunder skal alltid føres i bånd i hele borettslagets område
- Ekskrementer fra alle typer husdyr skal umiddelbart fjernes

Se vedlegg 2.

4. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre spesielt støyende gjøremål skal ikke skje etter kl. 20.00 på hverdag, kl 17.00 på lørdager og ikke på søndager.

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

Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg eller leker i kjelleren eller oppgangene.

5. TILLITSVALGTE

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

Det foreligger egen instruks for bloktillitsvalgte.
Se vedlegg 3.

6. GENERELT

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

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

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

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

Twister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av bloktillitsvalgt og/eller styret.

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

Sandbekken 2 Borettslag
STYRET

Vedlegg: 1. Parkeringsreglement
2. Kontrakt mellom borettslaget og beboeren om dyrehold.
3. Instruks for bloktillitsvalgte

Sist oppdatert på ordinær generalforsamling 2 mai 2011.

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

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

1.

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

2.

Eiendommen er i h.t. målebrev 11.857,7 m². Festeavgiften er kr. 0,17 - sytten øre - pr. m² pr. år, slik at årlig festeavgift utgjør kr. 2.015,- - kronertotusenogfemten oo/100. Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert års 2. januar, dog slik at festeavgift for tiden 2/1 1964 til 2/1 1969 forfaller til betaling ved nærværende festekontrakts underskrift med kr. 10.075,- - kronertitusenogsyttifem oo/100. Avgiften innbetales uskrevet til A/S Rølingen Tomteselskap eller til den selskapet bemyndiger.

3.

I forbindelse med feste av nærværende areal refunderer Sandbekken Borettslag I andel av de utlegg A/S Rølingen Tomteselskap har hatt med å føre eksisterende vann- og kloakkledninger frem til arealet. Denne andel settes til kr. 500,- pr. leilighet på området, slik at samlet refusjon utgjør kr. 16.000,- - kronersekstentusen oo/100.

4.

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

Sly 695,-
Til 40,-
735,-

underskrift.

5.

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

6.

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

- a) Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert opp eller ned under hensyntagen til rentenivået og til verdien av tilsvarende ubebygde råarealer. Slik regulering kan imidlertid ikke kreves oftere enn hvert 15. år. Hvis partene ikke blir enige om avgiftens størrelse, blir denne endelig å fastsette av slik voldgiftsnemd som er nevnt i punkt 14. Den som begjærer regulering må betale alle omkostninger til voldgiftsnemda.
- b) Som sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften har bortfesteren 1. prioritet pantesikkerhet for festeavgiften i arealet med de på arealet oppførte bygninger. Bortfesteren forplikter seg imidlertid til å vike prioritet for byggelån og ordinær pantelån på de bygg som oppføres på området. Unnlater festeren å betale den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid, er bortfesteren berettiget til å begjære forfallen avgift for inntil 2 - to - år, dekket ved tvangsauksjon over festerens eiendommer med tilhørende feste-rett etter nærværende kontrakt.
- c) Når festetiden utløper påhviler det ikke bortfesteren noen plikt til å innløse bebyggelse eller anlegg eller forbedringer som er utført på arealet av festeren, men bortfesteren er berettiget til å overta disse aktiva etter takst om ikke avtale treffes mellom bortfester og fester. Hvis bortfesteren ikke ønsker å gjøre bruk av sin rett til å overta eiendommen etter takst, er festeren fortrinnsberettiget til å få kjøpt eller festet tomtene for en ny festeperiode på 99 år til den pris som bortfesteren bevislig kan oppnå av andre. Hvis festeren ikke ønsker å gjøre bruk av denne rett, plikter festeren å ryddiggjøre tomten innen 1 år etter festekontraktsens utløp.

d) I tilfelle krav fra det offentlige om avståelse av noen del av arealet til gate, vei, bane, kraftledninger e.l., har så vel bortfester som fester plikt til å varsle hverandre. Ved grunnavståelser tilfaller eventuelle erstatninger bortfesterens festeren kun får festeavgiften redusert med et beløp som svarer til det areal som er avstått.

Ved ulempeserstatninger ved stolpefeste, luftstrekk o.l. tilfaller erstatningen festeren hvis ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av festetiden. Forfaller den senere blir eventuell fordeling mellom bortfesteren og festeren å fastsette av den voldgiftsnemd som er nevnt i punkt 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foranstående bestemmelser gjøres også gjeldende vedrørende denne kontrakt.

7.

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

- a) Den enkelte eier av tomt som er utskilt av Løvenstadfeltet gar. 106. bnr. 2 og 7 i Rølingen er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger etter stadfestet plan for stikkledninger og forevrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir denne å erstatt.
- b) Bortfesteren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre vedtektene for området.

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

- c) Festeren av tomten må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for elektrisitet, vann, kloakk, renseanlegg o.s.v. til Rølingen kommune.
- d) I tilfelle det er påkrevet må festeren sørge for vedlikehold av veier og snerydding på disse utenfor sin tomt i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon (jfr. punkt 4 b) og kommunen overtar veiene.
- e) Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningrådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke mo



PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Sandbekken 2 Borettslag, avholdt den

07.05.2025 kl 1800. Sted : Sandbekken Skole

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 25 andelseiere, 2 fullmakter

totalt: 27 stemmeberettigede.

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

Anita Pedersen ble valgt til sekretær.

Stine Nordhaug og Astrid Kristiansen

til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at underskuddet dekkes av opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr 280 000,-

Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen inkomne saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlemmer for 2 år:

Valgt ble: Ulf Partyka
Michaela Bicanic

B) Valg av varamedlemmer for 1 år:

Valgt ble: Janne Iversen
Geir Moseby
Kjell Anders Pedersen
Morten Knut Helsing

C) Valg av valgkomite

Valgt ble: Ingen

D) Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgt ble:	Guro Nordvik	Delegat
	Svein Dahlen	Delegat
	Oddvar Håndstad	Delegat
	Ulf Partyka	Delegat
	Michaela Bicanic	Varadelegat
	Janne Iversen	Varadelegat
	Geir Moseby	Varadelegat
	Kjell Anders Pedersen	Varadelegat

Protokollen undertegnes av:

Willy Midtbø //Sign
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Anita Pedersen //Sign
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Stine Nordhaug //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Astrid Kristiansen //Sign
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Guro Nordvik
Styremedlem:	Svein Dahlen
Styremedlem:	Oddvar Håndstad
Styremedlem:	Ulf Partyka
Styremedlem:	Michaela Bicanic

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling Sandbekken 2 Borettslag avholdes 07.05.2025
Kl 18:00, på Sandbekken ungdomsskole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I styret for Sandbekken 2 Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 07.05.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styremedlemmer for 2 år

B) Valg av varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av 4 delegat(er) og 4 varadelegat(er) til BORIs
generalforsamling

Sandbekken 2 Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Guro Nordvik	valgt for 2 år i 2024
Nestleder	: Kjell Anders Pedersen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	: Svein Dahlen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	: Oddvar Håndstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	: Ulf Partyka	valgt for 2 år i 2023

Varamedlemmer til styret:

: Anita Pedersen	valgt for 1 år i 2023
: Morten Knut Helsing	valgt for 1 år i 2024

Valgkomite:

: Styret
:
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

: Guro Nordvik	som delegat
: Kjell Anders Pedersen	som delegat
: Svein Dahlen	som delegat
: Oddvar Håndstad	som delegat
Som varadelegat 4 varamedlemmer	

SELSKAPSFØRER

Sandbekken 2 Borettslag ble stiftet 13.05.2009 og har organisasjonsnummer 994.681.133.

Borettslaget består av 156 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 106 bnr 289 i Rælingen kommune. Stor parkeringsplass har gnr 106 bnr 288.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt **11** møter. På styremøter er det behandlet saker

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Godkjenning av bruksoverlating

Av andre større saker kan nevnes:

- Se informasjonsdelen
- Fortløpende vurdering av bygningsmassen gjennom VLP, Vedlikeholdsplan gjennom BORI
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Vedlikehold av tak. Rensing av ventilasjon far vaskeriene.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere har vi hos NOHA
- Kontroll av sikkerhetsutstyr og tak er avtalt med Protan

Andre tiltak:

- Blokkmøter ved blokktilitsvalgte
- Info – rundskriv - hjemmeside
- Dugnad på uteområdet. Her vil styret takke de av beboerne som på eget initiativ vedlikeholder og holder disse områdene i orden. Takker også de beboerne som strør, hugger is og måker om vinteren for sikrest mulig ferdsel.

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

Godkjent av styret, den 18.03.25

INFORMASJON OM Sandbekken 2 BORETTSLAG

Sandbekken 2 BRL ble stiftet 13/05/2009

Borettslagets styre har kontor i Tiurvegen 1F.

Styret kan også kontaktes e-post sandbekken2@gmail.com,

Sandbekkenbrl@borimail.no eller med brev i postkasse ved Tiurvegen 1F

Mer informasjon finnes på www.Sandbekken2.borettslag.net

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og ordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utført årlig kontroll av brannvernutstyr i kjeller og oppganger. Elektriske hovedtavler, ledningsnett i kjeller og oppganger, beboeres sikringsskap eldre enn 10 år er oppgradert til dagens standard og fått montert overspenningsvern, og lys i oppganger og kjeller er skiftet til automatisk tenning og slukking.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Toma om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Trappevask er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser som er fordelt med 1 fast plass til hver leilighet og en del ekstra plasser som fordeles etter søknad. Ventetid forekommer. Alle plassene har muligheter for ladebokser fra ANEO (tidligere Ohmia Charging) Må bestilles av hver enkelt.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret via BORI, jf. Borettslagsloven.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND**Telenor Norge AS**

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og tilhørende utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Alle oppganger malt	2017
Alle inngangspartier byttet	2018
Innvendige branndører byttet	2018
Lufteventiler på tak sikret for vann og snø inntregning	2018
Sikret Steniplater (fasadeplatene)	2018
Soilrør (avløpsrør) rehabilitert med innvendig belegg	2020
Søppelkontainere byttet til nedgravde	2019
6 gamle lekeplasser revet og 3 nye etablert	2019
Rens og rengjøring av luftekanaler	2019
Byttet hovedstoppekraner i alle blokker	2019
Drenert baksiden av Tiurvegen 3	2020
Etablert nye godkjente adgangsstiger til alle tak	2021
Kontroll av alle brannstiger	2021
Byttet alle brannslukkingsapparater i leilighetene	2022
Byttet alle røykvarslere og økt antall til 2 i hver leilighet	2022
Kontroll av alle brannslukkingsapparater og røykvarslere i fellesareal	2023

Byttet hovedtavler i alle blokker og underfordelinger	2022
Byttet alle lamper og ledninger i felles arealer	2022
Oppgradering av eldre enn ti år gamle sikringsskap for leiligheter og montert overspenningsvern der det manglet	2023
Montert utstyr for bruk av sikkerhetsutstyr på takene	2023
Utført sikring av alle gavlvegger	2024
Byttet til nytt vaktmester firma Toma	2024
Kjørt reklamasjonssak vedrørende røykvarsler i fellesområder. Alle varslere har fått nye batterier.	2024
Reforhandlet avtale med Telenor. Nye rutere til alle beboere levert i januar 2025.	2024
Kontroll av alle brannstiger og tilkomststiger	2024

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan. Det kan også nevnes at strømforbruket vårt ble redusert med cirka 40% etter oppgradering av det elektriske anlegget.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Forsikring ASA, polise nr. SP2378801

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade:

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret på mail: sandbekken2@gmail.com. Ved akutt skade gis det melding til forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00 eller alternativt til vaktmester.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sandbekken 2 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 744 312	10 166 533	10 579 200	11 672 800
Annen driftsinntekt	2	20 124	950 036	23 000	25 000
Sum driftsinntekter		10 764 436	11 116 569	10 602 200	11 697 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	319 480	319 469	315 000	319 000
Avskrivninger		31 344	34 500	40 000	40 000
Konsulenttjenester	4	512 537	520 440	450 998	455 000
Kontingenter	5	63 656	63 656	65 000	65 000
Rep og vedlikehold	6	2 742 413	1 537 721	2 871 999	580 000
Forsikringer		736 984	616 821	586 999	607 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 358 789	2 048 595	2 183 000	2 683 000
Energi og fyring	8	2 204 738	2 315 283	2 349 999	2 300 000
Kabel-TV og telefoni	9	837 713	776 873	800 000	820 000
Driftskostnader	10	751 159	681 425	599 999	650 000
Andre driftskostnader	11	174 986	221 659	175 000	195 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	2 213	0	0
Sum driftskostnader		10 733 801	9 138 654	10 437 994	8 714 000
Driftsresultat før finansposter		30 635	1 977 915	164 206	2 983 800
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 787	6 610	0	0
Finanskostnad		2 251 468	1 883 043	2 100 000	2 211 000
Sum finansposter		-2 246 681	-1 876 434	-2 100 000	-2 211 000
Årsresultat		-2 216 046	101 481	-1 935 794	772 800
Overført udekket tap	14	-2 216 046	101 481	0	0
Sum disponering		-2 216 046	101 481	0	0

Balanse 31.12.2024

Sandbekken 2 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	23 944 537	23 944 537
Andre driftsmidler	12	42 637	73 981
Sum varige driftsmidler		23 987 174	24 018 518
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 987 174	24 018 518
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		582 195	397 420
Kundefordringer		85 682	15 777
Sum fordringer		667 877	413 197
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 284 805	5 501 858
Sum omløpsmidler		2 952 682	5 915 055
SUM EIENDELER		26 939 856	29 933 573

Balanse 31.12.2024

Sandbekken 2 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	15 600	15 600
Udekket tap	14	-15 641 847	-13 425 801
Sum egenkapital		-15 626 247	-13 410 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	38 142 092	38 819 855
Borettsinnskudd	17, 18	3 744 000	3 744 000
Sum langsiktig gjeld		41 886 092	42 563 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		673 945	751 022
Annen kortsiktig gjeld	19	6 066	28 898
Sum kortsiktig gjeld		680 011	779 919
Sum gjeld		42 566 103	43 343 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 939 856	29 933 573

Sandbekken 2 Borettslag

Guro Kristine Kleven Nordvik
Styrets leder

Kjell Anders Pedersen
Styremedlem

Svein Dahlen
Styremedlem

Oddvar Andreas Håndstad
Styremedlem

Ulf Jan Partyka
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sandbekken 2 Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	7 484 256	7 190 253	7 484 600	8 377 600
Stipulerte renter	2 100 384	1 599 705	2 100 000	2 211 000
Stipulerte avdrag	720 720	946 726	720 000	716 000
Parkeringsplasser	242 752	233 749	86 400	180 000
Vedlikeholdsfond	187 200	187 100	187 200	187 200
Strøm	9 000	9 000	1 000	1 000
Sum felleskostnader	10 744 312	10 166 533	10 579 200	11 672 800

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	0	5 000	5 000
Andre inntekter	0	930 686	0	0
Antenneleie	20 124	19 350	18 000	20 000
Sum andre driftsinntekter	20 124	950 036	23 000	25 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	280 000	279 990	280 000	280 000
Arbeidsgiveravgift	39 480	39 479	35 000	39 000
Sum lønnskostnader	319 480	319 469	315 000	319 000

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	7 063	7 000	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	258 240	247 480	243 999	248 000
Andre forvaltningstjenester	7 590	28 753	10 000	10 000
Juridisk bistand	0	0	20 000	20 000
Teknisk bistand	195 063	209 995	99 999	100 000
Vedlikeholdsplan	0	0	30 000	30 000
HMS	34 688	17 318	30 000	30 000
Vakthold	9 894	9 894	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	512 537	520 440	450 998	455 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	9 056	9 056	10 000	10 000
Kontingent BORI	54 600	54 600	55 000	55 000
Sum kontingenter	63 656	63 656	65 000	65 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	102 375	256 192	99 999	100 000
Vedlikehold VVS	190 121	55 163	50 000	100 000
Vedlikehold elektro	3 444	382 656	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	78 693	203 038	51 000	100 000
Vedlikehold lokaler	0	1 600	0	0
Vedlikehold vaskeri	20 174	55 785	60 000	40 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	21 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	67 415	52 985	50 000	50 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	20 000	20 000
Større vedlikehold/påkostringer	2 270 192	520 301	2 500 000	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 742 413	1 537 721	2 871 999	580 000

Større vedlikehold gjelder planlagt nødvendig rehabilitering og oppgradering av fasader

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 276 556	1 966 362	2 100 000	2 600 000
Festeavgift	82 233	82 233	83 000	83 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 358 789	2 048 595	2 183 000	2 683 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	203 250	307 496	450 000	300 000
Fjernvarme	1 891 749	1 902 678	1 899 999	1 900 000
Strøm til elbil ladeanlegg	109 739	105 109	0	100 000
Sum energi og fyring	2 204 738	2 315 283	2 349 999	2 300 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	837 713	776 873	800 000	820 000
Sum kabel-TV og telefoni	837 713	776 873	800 000	820 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	215 768	198 013	200 000	200 000
Renholdstjenester	229 749	194 850	150 000	200 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	237 730	183 563	150 000	150 000
Gressklipping	67 913	105 000	99 999	100 000
Sum driftskostnader	751 159	681 425	599 999	650 000

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	0	1 000	1 000
Skadedyrbekjempelse	18 204	29 119	20 000	20 000
Søppeltømming/container	100 697	127 469	100 000	100 000
Lyspærer, sikringer etc	0	680	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	2 000	2 000
Datautstyr og programvare	0	0	10 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	24 287	28 439	20 000	30 000
Annet driftsmateriale	114	0	1 000	1 000
Kontorrekvisita	0	13 521	6 000	6 000
Lisenser/software	5 910	5 910	3 000	3 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	16 174	3 670	5 000	15 000
Porto	0	3 255	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	3 000	3 000
Øredifferanser	1	-4	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	174 986	221 659	175 000	195 000

Note 12 Anleggsmidler

	FX 80	FX80	2020
	Vaskemaski	Vaskemaski	Tørketrom.
	n Nov. 22	n 2019 09	
Anskaffelseskost pr.01.01	68 413	94 684	68 283
Anskaffelseskost pr.31.12	68 413	94 684	68 283
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 682	9 468	8 193
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 505	94 684	65 553
Bokført verdi pr.31.12	39 907		2 729
Anskaffelsesår	2022	2019	2020

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	23 944 537
Anskaffelseskost pr.31.12	23 944 537
Bokført verdi pr.31.12	23 944 537
Anskaffelsesår	1968

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

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 15 600 fordelt på 156 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-13 425 801	-13 527 282
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 216 046	101 481
Sum opptjent egenkapital 31.12	-15 641 847	-13 425 801
Udekket tap 31.12	-15 641 847	-13 425 801

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	38 142 092	38 819 855
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	38 142 092	38 819 855

Note 16 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2022 40 000 000

Nedbetalt tidligere 1 180 145

Nedbetalt i år 677 763

Lånesaldo 31.12 38 142 092

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2049

Sum langsiktig gjeld 38 142 092

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	41 886 092	42 563 855
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 944 537	23 944 537
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til pantattesten	43 744 000	43 744 000

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	6 066	6 033
Andre påløpte kostnader	0	22 865
Sum annen kortsiktig gjeld	6 066	28 898

Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	5 135 136	5 776 768
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 216 046	101 481
Tilbakeføring av avskrivning	31 344	34 500
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-677 763	-777 613
B. Årets endring i disponible midler	-2 862 465	-641 632
C. Disponible midler 31.12	2 272 671	5 135 136
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 952 682	5 915 055
- Kortsiktig gjeld	680 011	779 919
= Disponible midler 31.12	2 272 671	5 135 136

407 Årsregnskap 2024.pdf

Navn
Håndstad, Oddvar Andreas

Dato
2025-04-22

Identifikasjon

 Håndstad, Oddvar Andreas

Navn
Dahlen, Svein

Dato
2025-04-22

Identifikasjon

 Dahlen, Svein

Navn
Partyka, Ulf Jan

Dato
2025-04-22

Identifikasjon

 Partyka, Ulf Jan

Navn
Pedersen, Kjell Anders

Dato
2025-04-22

Identifikasjon

 Pedersen, Kjell Anders

Navn
Nordvik, Guro K Kleven

Dato
2025-04-23

Identifikasjon

 Nordvik, Guro K Kleven



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

Til generalforsamlingen i Sandbekken 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbekken 2 Borettslag som viser et underskudd på NOK 2 216 046. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

24.04.2025 18:39:09

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedtekter

for

Sandbekken 2 borettslag

Org nr 994 681 133 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.2009.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sandbekken 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune. Sandbekken I omfatter 156 leiligheter med adresse Tiurvegen 1–5.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Boret 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. Det er ikke tillatt å holde katt eller hund. 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 brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/L Rølingen Boligbyggelag,
Sandbekkvegen 4 E,
2010 Løvenstad.

Journalnr.

B.r. 1461

Dato, avsluttende synsforr.

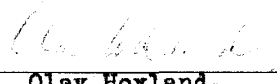
Arbeidssted	Sandbekken II, Tiurvegen 3, gnr. 106/207
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk nr. 12
Byggherre	A/L Rølingen Boligbyggelag
Byggemelder	N.B.B.L.'s Landsforbund v/herr Ole F. Hassel
Ansvarshavende	Trygve Furuseth A/S

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

Gjenpart sendt: Trygve Furuseth A/S, Voldgaten 5, 2000 Lillestrøm.
N.B.B.L.'s Landsforbund, Trondheimsvegen 84/86, Oslo 5.

Rølingen den 29. november 1971

RØLINGEN BYGNINGSVESEN


Olav Hovland,
Avd.ing.



RÆLINGEN KOMMUNE

Utbyggingsservice

AVSKREVET

Din Arkitekt
General Laakesvei 60

2010 Strømmen

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

- 147 .

FERDIGATTEST

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

Rehabilitering og utvidelse av eksisterende balkonger

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

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

VEDTAK

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

Saksopplysninger

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

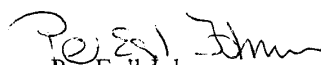
Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon:	63 83 51 10
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks:	63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no		

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen



John Hage
plan- og bygningssjef



Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tiurvegen 3E
2006 LØVENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre