

Lerkevegen 1C

LØVENSTAD

notar



Prisantydning Kr. 3 300 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 70/77 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Lerkevegen 1C

Romslig 3-roms toppleilighet med herlig balkong |
Separat kjøkken | P-plass med el-lader |
Oppussingsbehov | Nær marka!

Adresse	Lerkevegen 1C 2006 LØVENSTAD
Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld	Kr 268 096,-
Omkostninger	Kr 9 303,-
Totalpris	Kr 3 577 399,-
Fellesutgifter	Kr 5 668,-
BRA-i/BRA Total	70/77 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1965
Soverom	2
Etasje	4

Velkommen til Lerkeveien 1C - En gjennomgående 3-roms toppleilighet beliggende i trivelige omgivelser, helt uten innsyn. Boligen byr på en god og praktisk planløsning, og inneholder separat kjøkken, stue med utgang til en herlig balkong, flislagt bad, to romslige soverom og entré. Leiligheten disponerer en p-plass med el-lader, samt en romslig kjellerbod med svært gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du i et hyggelig og fredelig boområde med nærhet til alt du trenger i hverdagen - samtidig som beliggenheten er tilbaketrukket og skjermet.

Kort om boligen:

- Store vindusflater som gir godt med lysinnslipp
- Gjennomgående planløsning
- Herlig balkong på _ m²
- To soverom av god størrelse
- P-plass m/ el-lader
- Attraktiv beliggenhet
- Østmarka som nærmeste nabo

Velkommen - her vil du trives!

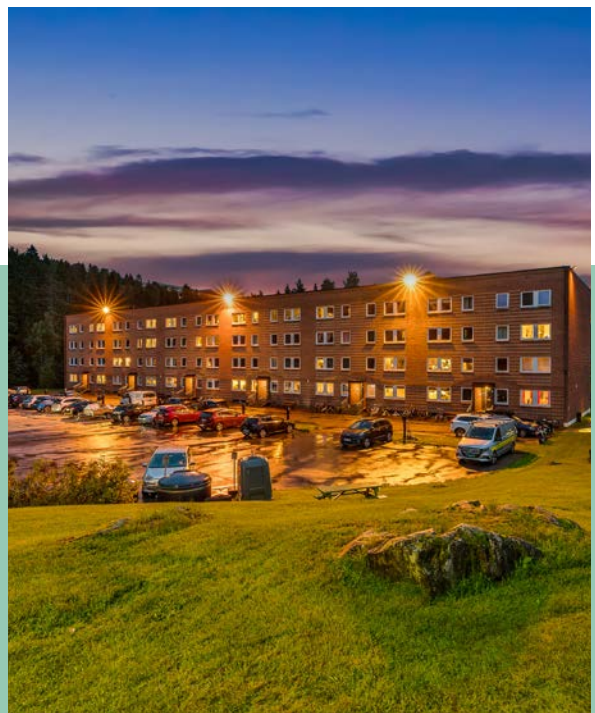
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	108

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







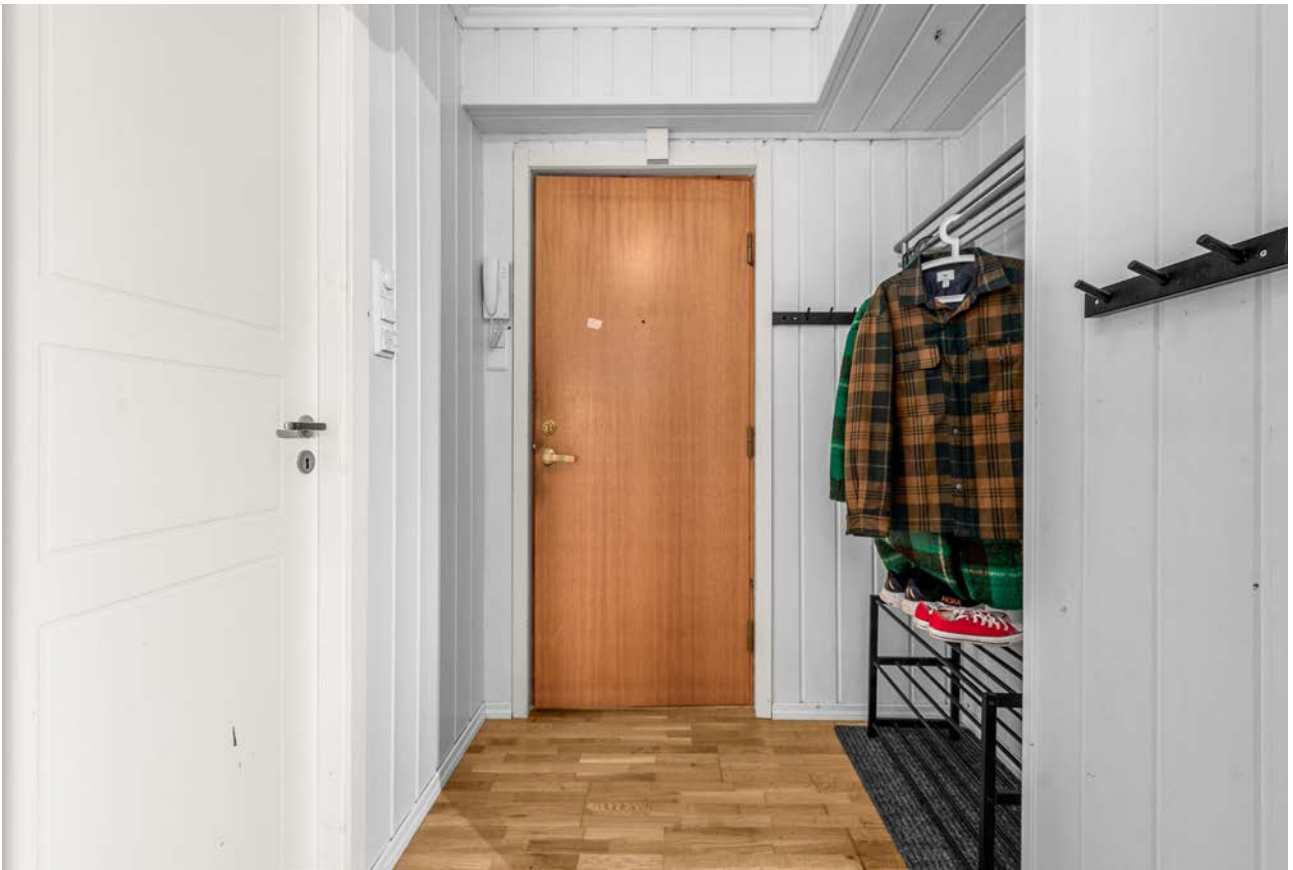












Ditt nye nabolag

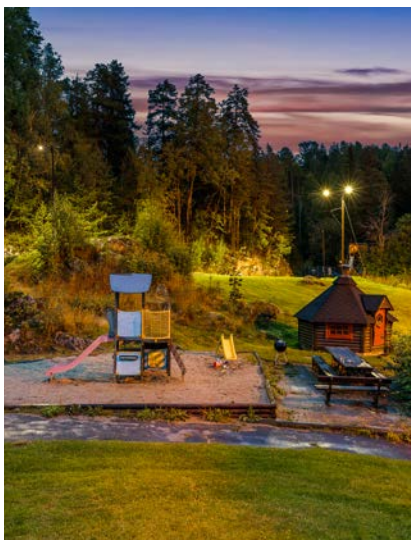
BELIGGENHET

Lerkevegen 1C ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde, med nærhet til både byliv og natur. Området er godt tilrettelagt med butikker, kafeer, trenings- og friluftstilbud, noe som gjør det til et populært sted for både barnefamilier og voksne i alle livsfaser.

Når det gjelder serveringssteder, finnes det flere gode alternativer i sentrum med flere steder for kaffe, bakverk og sunne lunsjretter. Hygge Restaurant & Bar er et annet populært valg, kjent for sin hyggelige atmosfære og varierte meny som passer for både hverdag og helg.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lerkevegen 1C, 2006 LØVENSTAD

OPPDRAGSNUMMER

17-0098/25

SELGER

Ola Vik Johnsen

Ida Enga Aanes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 106, bruksnummer 286,

andelsnr. 23 i Sandbekken Borettslag 3 med orgnr.: 854496832 i Rælingen kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt

BESKRIVELSE AV TOMT

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

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 13 955,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Forannevnte festeavgifter blir å regulere i.h.t. målebrev for arealet. Avgiften innbetales ukrevet til A/S Rælingen Tomteselskap eller til den selskapet bemyndiger.

FESTEKONTRAKT DATERT

29.04.1970.

FESTETID

Festetiden settes til 99 år regnes fra 1.januar 1964

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.09.2025. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1965

BYGGEMÅTE

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumskledning utvendig og med 3-lags isolerglass.

Dører:

Slett finert entredør som er brann- og lydklassifisert . Bygningen har malt balkongdør i tre. Balkongdører i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte profilerte og glatte dører.

Etasjeskiler:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberør, kobber med plastkappe samt forkrommende vannrør. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran observert på innebod.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør både fra eldre type. Ifølge eier ble utført rørfornyng i 2021.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesberedere i kjeller.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Branntekniske forhold: Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

Brannslukningsapparat.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

- Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Bygget har betongtrapp til alle etasjene. Felles trappeoppgang. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det er en felles bygningsdel til borettslaget.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesberedere i kjeller. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Fellesanliggende konstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik: Elektriske varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom

annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er påvist en del slitasje på gulvoverflater(parkett) på kjøkken og i entre. Øvrige overflater er behandlet i ettertid. Laminatgulv fra 2017. Overflater i noen rom er nylig malt.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Konsekvens/tiltak: Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales det derfor alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er behov for rensing på fuger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist misfarging på fuger

Konsekvens/tiltak :TG er satt pga. misfarging på fuger. Fuger bør renses. Samt aldersslitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik: Det er observert en del ripper på entredør.

Konsekvens/tiltak: TG 2 er satt pga. slitasje som ble observert på befaringsdagen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Konsekvens/tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på gulvet i kjøkken og stue.

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

- Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist en del slitasje på innerdører

Konsekvens/tiltak: TG 2 er satt pga. slitasje. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Sanitærutstyr og innredning fra 2007, året når baderommet ble pusset opp.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. TG er satt pga. alder og forventet levetid. Samt mangel på lekkasjesikring på veggghengt toalett.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Kjøkkenvifte med aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak: TG er satt pga. alder og forventet levetid.

-Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pusset opp bad i 2017

Arbeid utført av: Askim og rør as

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Beskrivelse: Ja, Oppgradert.

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

Svar:Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørfornyning 2021

Arbeid utført av: Olimb

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

Beskrivelse: Ja, kontroll av fellesanlegget.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Beskrivelse: Ja, Ladeanlegg anlagt av borettslaget til alle plasser

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av vinduer og verandadør

Arbeid utført av: Palmgren

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i 2024:

- Vinduer er byttet. Her er det fremdeles avvik som rettes opp.
- Sjekk av brannslukkingsapparater i fellesarealer med Brannvern Øst.
- En varmtvannsbereder har fått ny ventil.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og området rundt er regulert til boligbebyggelse, friområde, tjenesteyting, idrettsanlegg, mm.

Gjeldende kommuneplan for eiendommen er Kommuneplanens arealdel 2022-2033 med ID: 247 - Ikrafttredelse: 15.02.2025

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er:

Felt C Sandbekken del av Gnr 106 Bnr 2 og 7 Løvenstad/Rælingen med ID: 024 - Ikrafttredelse 24.11.1966

Regplan for endret felt C - ungdomsskole med ID: 036 - Ikrafttredelse: 27.06.1969

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming, samt elektriske varmekabler på bad.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telenor er leverandør av kabel-signaler og bredbånd via fiber. Alle beboere har fått 1 dekoder og 1 router med en grunnpakke på ca 40 kanaler, inkludert i felleskostnadene. Bredbånd 100/100MB er også inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger 1 parkeringsplass med mulighet for el-lader. Styret i borettslaget fordeler parkeringsplassene. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser i hver ende av parkeringsplassen, samt 6 plasser foran blokka.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i området består av boligblokker i bymiljø.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Løvenstad barnehage (1-5 år) - 9 min

Løvliå barnehage (1-5 år) - 9 min

Kurland barnehage (1-5 år) - 12 min

SKOLEKRETS

Løvenstad skole (1-7 kl.) - 7 min

Blystadli skole (1-7 kl.) - 19 min

Rud skole (1-7 kl.) - 25 min

Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) - 4 min

Strømmen videregående skole - 8 min med bil

Lørenskog videregående skole - 8 min med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Sandbekkshallen - Linje 300, 300E, 360 - 5 min gange

Tog: Lillestrøm stasjon - Totalt 10 ulike linjer - 9 min med bil

Oslo S: 23 min med bil

Oslo Gardermoen: 35 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.12.0971.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er avvik fra de originale plantegningene. Toalettrom og bad er slått sammen og er gjort til et stor baderom. Det er ikke kjent når de endringene er gjort.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Separat kjøkken, stue med utgang til en herlig balkong, bad, to romslige soverom og entré.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne kjellerbod på til sammen 7 kvm, samt tilgang til sameiets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Ved inngangsdøren er det montert dørcalling.

KJØKKEN

Separat kjøkken med innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Kjøkkenet har nisje og opplegg for oppvaskmaskin, samt integrert platetopp og stekeovn. Mellom benk og overskap er det fliser, og under overskapene er det belysning som gir godt arbeidslys. Overskapene har også vitrineskap som gir en dekorativ detalj. Ventilator med kullfilter er montert over platetoppen.

STUE

Stuen oppleves lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en praktisk planløsning som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Her er det god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement og annet interiør. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og innbydende balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

BALKONG

Lys og trivelig balkong på ca. 6 kvm med direkte adkomst fra stuen. Her er det god plass til utemøbler, grill og det du måtte ønske – et flott sted å nyte varme sommerdager. Balkongen er skjermet, har rekkverk i metall og glass (målt høyde ca. 1,02 m), vinylbelegg på gulvet samt manuell markise som gir skygge ved behov. På gulvet finnes også en brannluke.

BAD

Baderommet ble pusset opp ca. 2007 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt flislagte vegger. Himlingen er utført med panel. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med dører i herdet glass og heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via punktavsug, med tilluft under dørspalte. Gulv har fall mot sluk, plastsluk er etablert, og tettesjikt/membran er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon fra oppgraderingen.

SOVEROM I

Romslig og lyst soverom med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og gode muligheter for utlufing. Det er god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt praktisk garderobeløsning for oppbevaring av klær og tekstiler.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom har også en god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket interiør. Det er godt med oppbevaringsmuligheter i et praktisk garderobeskap. Store vindusflater sørger for flott lysinnslipp og enkel utlufing.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Vegger: Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie.

Himling: Innvendige tak har trepanel og malt puss.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod, bod 2

4. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av

bygningssmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 300 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 668,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene blir månedlig fakturert og restanse pr. 04.09.2025

Felleskostnadene inkluderer driftskostnader, leiekostnader, Kabel-TV og telefoni, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikringer, vedlikehold, avskrivninger, lønnskostnader, mm.

Herav pr. september 2025:

Felleskostnader: kr. 4.047,-

Stipulerte avdrag: kr. 267,-

Stipulerte rentekostnader: kr. 1.354,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 898 296,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 593 184,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

3 300 000 Prisantydning

268 096 Andel av fellesgjeld

3 568 096 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

8 213 Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett

545 Tinglysning pantedokument

545 Tinglysning skjøte

9 303 Omkostninger totalt

17 203 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 003 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 577 399 Totalpris. inkl. omkostninger

3 585 299 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 588 099 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3224/106/286:

25.08.1970 - Dokumentnr: 104455 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Meglers kommentar: Kontrakten gjelder feste av en parsell (gnr. 106, bnr. 286 og 290) i Rælingen, kalt "Sandbekken III - festeareal". Arealet er estimert til 14 000 m², og årlig festeavgift er fastsatt til kr 2.380,-, med betaling forskuddsvis 2. januar hvert år. For perioden 1964-1970 betales en engangssum på kr 14.280,-. Festetiden er satt til 99 år fra 1. januar 1964.

Borettslaget skal i tillegg refundere tomteselskapets utlegg for vann- og kloakkledninger med kr 24.000,- (kr 500,- per leilighet), og dekke alle omkostninger knyttet til overtagelsen av festeretten, inkludert stempel, tinglysning og meglerhonorar. Det gis regler om regulering av festeavgiften, panterett som sikkerhet, og bortfesterens rettigheter ved mislighold eller utløp av festetiden. Det fremgår også at området kun kan brukes til boligformål, og næringsvirksomhet krever skriftlig tillatelse.

08.09.1970 - Dokumentnr: 104701 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Dokumentnr: 801944 - Festekontrakt - vilkår

LEIE-TID: 99 ÅR

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

Dokumentnr: 801944 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

LEIE-TID: 99 ÅR

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

28.05.1968 - Dokumentnr: 802165 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
DEN ENKELTE FESTERS ANSVAR SKAL VÆRE BEGR TIL 2 ÅRS FESTEAVG

25.08.1970 - Dokumentnr: 104455 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER

08.09.1970 - Dokumentnr: 104701 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

20.05.1970 - Dokumentnr: 102665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:106 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1714999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:286

01.01.2024 - Dokumentnr: 139235 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:286

GRUNNBOKSDATO
16.09.2025

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige Skadeforsikring

POLISENUMMER
84959264

OM BORETTSLAGET
Borettslaget består av 48 andelsboliger, fordelt på 1 bygninger med følgende adresse; Lerkeveien 1A – 1F.
Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 106, bnr 286 i Rælingen kommune. Tomten er festet. I tillegg til tomten fester også Sandbekken 3 bnl tomten som ligger inntil mot skogen. (fotballøkke, gnr 106, bnr 290).

Forretningsfører er Boligbyggelaget BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt. Revisor er SLM Revisjon AS.

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Fellesvaskeriet er i kjelleren. Det er betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriet. Vaskeriet består av 2 store vaskemaskiner og 2 store tørketromler. Andelseierne har fått utlevert nøkkel til nøkkeltavle.

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre.

Styret har en egen HMS perm for oppfølging for aktuelle tiltak i borettslaget.

Det er inngått avtale med Renka AS for ukentlig vask av trapper og fellesareal i kjeller, inkludert vaskerom og vask av hobbyrom hver måned. Andelseiers oppgave hver 8. uke er snømåking av inngangspartiet ved behov, samt strøing av salt samme sted. Salt finnes i verktøy-bod.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 268 096,- pr. 31.12.2024

KOMMENTAR FELLESGJELD

Borettslaget har refinansiert lånet med kr 500 000,-

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har et lån i Boligbanken ASA med følgende vilkår pr. 31.08.2025

Rente: 7,50%

Type: Annuitetslån

Term: 12

Tot. restgjeld: kr: 12 546 165,-

Andel saldo: kr. 263 058,-

Løpetid: 01.08.24 - 31.10.54

ANDEL FORMUE

Kr. 30 652,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. 3 844 809- .

Boligselskapet har positive disponible midler på kr 1 454 128,-.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på 3 – 5 % på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.

Felleskostnadene økte med 10 % fra 01.09.2024. Dette ble gjort i forbindelse med låneopptak til vindusprosjekt. Det ligger ingen økning budsjettet for 2025.

Premienivået i budsjettet er økt med 8% til kr. 139.000,-.

Boligbanken ASA lånet er budsjettet med 6,15% rente.

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på 15 % til totalt kr. 780 000,-.

SIKRINGSFOND

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8213

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Styret kan likevel dispensere fra bestemmelsen om dyrehold når vektige grunner foreligger.

Følgende regler må ivaretas hvis man har hund/katt:

- Dyr må ikke være til sjanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene, jf. Straffelovens § 345, 2.ledd, punkt 2.
- Ekskrementer som dyrene etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart. Den som lufter dyr skal ha med seg plastpose til dette formålet.
- Dyr må være merket med eiers navn og/eller telefonnummer.
- Dyr skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom båndtvangperioder som myndighetene fastsetter.
- Brudd på disse reglene anses som brudd på husordensreglene, og kan føre til at vedkommende eiers tillatelse til dyrehold blir vurdert på nytt. Ansvar for slike avgjørelser påligger borettslagets styre. Avgjørelsen kan ankes inn for borettslagets generalforsamling.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Husordensregler det kan være verdt å bemerke seg:

- Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne om trærne og buskene våre, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren. Fotballparking henvises til fotballøkke ved parkeringsplassen.
- For utvendig utsmykking med markiser, belysning, maling mv, må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.
- Bestilling av vasketid i fellesvaskeriet gjøres ved at man setter seg opp på ønsket vasketid på nøkkeltavlen. For bruk av vaskeriet vises det til egen instruks på vaskerommet.
- En plikter å si fra til naboer når en skal ha fester som kan forstyrre etter kl.23:00.
- Hver andelseier har ansvar for trappevask fra og med egen avsats til underliggende etasje, 1 gang hver andre uke.
- Inngangspartiet med ytre gang vaskes tilsvarende av 1.etasjes leieboere.
- Hver åttende uke har andelseier vaktmestertjeneste. Dette innebærer orden og renhold av fellesrom, snørydding foran ytterdør og feiing om sommeren. Renhold av fellesrom er inngangsparti, kjellergulv v/trapp og oppgangens areal i kjellergangen. Hver oppgang sørger selv for vaktmesterlister.
- Trapper, fellesrom må ikke blokkeres av beboernes eiendeler. Unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper og lignende
- Det er røykeforbud i alle borettslagets fellesrom.
- Borettslavers kjøretøy skal plasseres på anvist plass, herunder også henger, campingvogn eller lignende. Har husstanden flere biler kan man ha to biler på andelseiers parkeringsplass, bak hverandre.
- Parkering av kjøretøy mellom blomsterrabatt og blokk er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (hente/bringe, varetransport etc.) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.
- Parkering foran containere er ikke tillatt!

Vedtekter det kan være verdt å bemerke seg:

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet boligformål uten styrets samtykke.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det er dugnadsplikt for hver leilighet. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang, samt på våre web-sider.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)

Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 19.09.2025
Egenerklæringsskjema, datert 19.09.2025
Boliginformasjon, datert 04.09.2025
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Lerkevegen 1c

4.etasje



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LERKEVEGEN 1C

Tilstandsrapport, datert 19.09.2025

Egenerklæringsskjema, datert 19.09.2025

Boliginformasjon, datert 04.09.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 3-roms andelsleilighet
 Lerkevegen 1 C, 2006 LØVENSTAD
 RÆLINGEN kommune
 gnr. 106, bnr. 286
 Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 14.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 11745-1135

Referansenummer: QG1910

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet som ligger i byggets 4. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår. Det er behov for oppgradering/fornyning i flere bygningsdeler.

Det er balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue.

Ifølge eier medfølger 2. stk. kjellerbod.

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. parkeringsplass foran bygget med elbil lader markert nr 12.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumskledning utvendig og med 3-lags isolerglass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Balkongdører i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Slett finert entredør som er brann- og lydklassifisert
Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue i betongkonstruksjoner.
Rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyde er målt ca. 1,02 cm fra gulv. Det er vinyl på gulvet. Manuell markise. Brannluke på gulvet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og malt puss.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Bygget har betongtrapp til alle etasjene. Felles trappeoppgang.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er en felles bygningsdel til borettslaget.

Innvendig har boligen malte profilerte og glatte dører.
Innebygd garderobeskap i entre. Skyvedørsgarderobe i begge soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med standard antatt før 2007. Ifølge opplysninger fra eier ble baderommet pusset opp i 2007.

Baderom med flislagt gulv og vegger. Elektriske varmekabler på gulv. Himling med panel. Vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Punktavsug. Opplegg og plass for vaskemaskin. Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 cm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk og membran er trolig fra 2007 året når baderommet ble pusset opp. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. tilluft under dørspalte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Inn i skyvedørsgarderobe.. Fuktkvotemåling (vkt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er nisje og opplegg til oppvaskmaskin. Integreert platetopp og stekeovn. Fliser på vegg mellom overskapet og benk. Belysning under overskapet.
Vitrineskap i overskapet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør, kobber med plastkappe samt forkrommende vannrør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Stoppekran observert på innebod.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør både fra eldre type. Ifølge eier ble utført rørfornyning i 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesberedere i kjeller.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Fellesanliggende konstruksjon.
Elektriske varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Downlights på himling i noen rom.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

Det er branntrapp og brannluke i balkongen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra de originale plantegningene. Toalettrom og bad er slått sammen og er gjort til et stor baderom. Det er ikke kjent når de endringene er gjort.

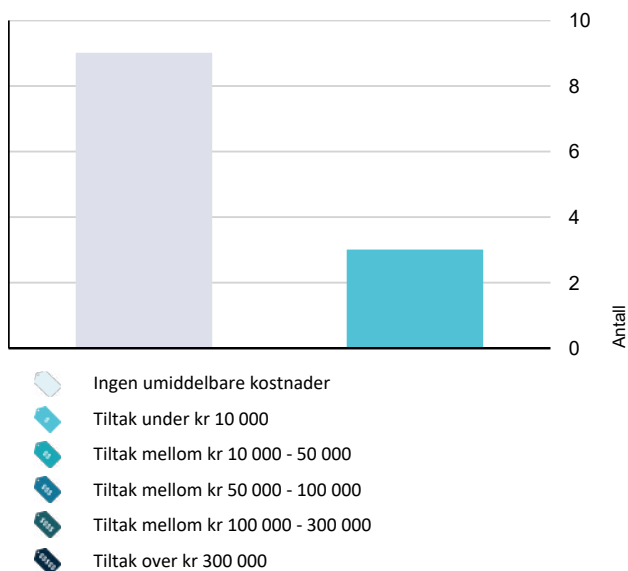
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1965

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten med normal standard på innvendige overflater og innredning. Baderom er pusset opp i 2007 (ifølge eier). Kjøkkeninnredning med normal standard med mindre behov for oppgradering.

Det medfølger 2 stk. kjellerboder og 1 stk. parkeringsplass med elbillader markert med nr. 12. .

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumskledning utvendig og med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Slett finert entredør som er brann- og lydklassifisert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del ripper på entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. slitasje som ble observert på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkongdører i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue i betongkonstruksjoner. Rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyde er målt ca. 1,02 cm fra gulv. Det er vinyl på gulvet. Manuell markise. Brannluke på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG er satt pga. alder og forventet levetid.

I borettslag og sameie denne type tiltak gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og malt puss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del slitasje på gulvoverflater(parkett) på kjøkken og i entre. Øvrige overflater er behandlet i ettertid. Laminatgulv fra 2017. Overflater i noen rom er nylig malt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 er satt pga. slitasje på parkettgulv og slitasje på øvrige overflater. TG 1 på overflater fra 2019.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulvet i kjøkken og stue

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

Innvendige trapper

Bygget har betongtrapp til alle etasjene. Felles trappeoppgang.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er en felles bygningsdel til borettslaget.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte profilerte og glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en del slitasje på innerdører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. slitasje. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Innebygd garderoberesk i entre. Skyvedørsgarderobe i begge soverommene.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med standard antatt før 2007. Ifølge opplysninger fra eier ble baderommet pusset opp i 2007.

Baderom med flislagt gulv og vegger. Elektriske varmekabler på gulv. Himling med panel. Vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Punktavsug. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er behov for rensing på fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG er satt pga. rensing/vedlikehold av fuger. samt aldersslitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 cm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist misfarging på fuger

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

TG er satt pga. misfarging på fuger. Fuger bør renses. Samt aldersslitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk og membran er trolig fra 2007 året når baderommet ble pusset opp. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Sanitærutstyr og innredning fra 2007, året når baderommet ble pusset opp.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG er satt pga. alder og forventet levetid. Samt mangel på lekkasjesikring på vegghengt toalett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. tilluft under dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

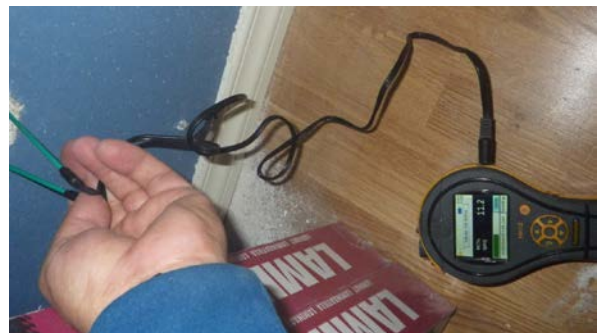
4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Inn i skyvedørsgarderobe.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og skyllekum. Det er nisje og opplegg til oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Fliser på vegg mellom overskapet og benk. Belysning under overskapet. Vitrineskap i overskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med aldersslitasje. Det fungerer normal utifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. alder og forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte med aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er satt pga. alder og forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe samt forkrommede vannrør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Stoppekran observert på innebod.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør både fra eldre type. Ifølge eier ble utført rørfornyng i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesberedere i kjeller.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Fellesanliggende konstruksjon.



TG IU Andre installasjoner

Elektriske varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Downlights på himling i noen rom.

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.
2007 Trolig i forbindelse med oppgradering av badet. Ingen dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales det derfor alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør.



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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølger boligen ved salg. Brannslukningsapparat.

Det er branntrapp og brannlue i balkongen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

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

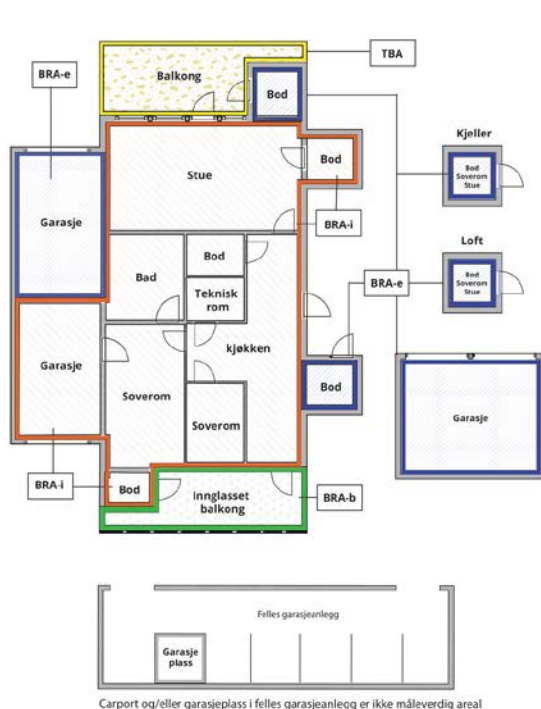
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 målverdig 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	70			70	6
Kjeller		7		7	
SUM	70	7			6
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra de originale plantegningene. Toalettrom og bad er slått sammen og er gjort til et stor baderom. Det er ikke kjent når de endringene er gjort.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet	67	3

Kommentar

3-roms andelsleilighet

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2025	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Ida Enga Aanes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	286		0	9538.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Lerkevegen 1 C

Hjemmelshaver

Oppegaard Peder Jølsen, Oppegaard Per Emil,
Oppegaard Ragnhild Marie, Oppegaard Thora
Jølsen, Rælingen Tomteselskap AS, Sandbekken
Borettslag 3

Kommentar

Festet tomt.

Festeavtale for hele borettslaget er datert den 1 januar 1964.

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/SANDBEKKEN BORETTSLAG 3	854496832	H0402	BORI BBL/63 89 02 00	Aanes Ida Enga, Johnsen Ola Vik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	100	30 652 31.12.2024	268 096 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet og rolig område på Løvenstad i Rælingen. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, fasiliteter og servicetilbud som treningshaller, både svømme- og flerbrukshall, sandvolleyballbane og flere fotballbaner. I sentrum av Løvenstad finne man dagligvare, helse og velvære.

Med bil vil det ta deg ca. 5-6 minutter til Lillestrøm og ca. 20 minutter til Oslo. Det er ekspress busstilbud til Oslo. Her er det kort vei til grøntområder med benker og lekeapparater samt skoler og barnehager.

I Lillestrøm finner man 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 spisesteder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt. Tomten er noe kupert og er opparbeidet med plen og beplantning rundt boligene.

Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

For øvrig naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 5 568,- og inkluderer: Vaktmestertjenester, varmtvann, p-plass, kabel - Tv/bredbånd, forretningsførsel osv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2017	Skifteoppgjør	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	84959264			
Kommentar Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.09.2025	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	17.09.2025	Festekontrakt ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	14.09.2025	Eier påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2025	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QG1910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0098/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Enga Aanes	Ola Vik Johnsen
Gateadresse	
Lerkevegen 1C	
Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0098/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IEA, OVJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp bad i 2007
Arbeid utført av	Askim og rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppgradert
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng 2020
Arbeid utført av	Olimb

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av fellesanlegget
-------------	----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg anlagt av borettslaget til alle plasser
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av vinduer og verandadør

Arbeid utført av

Palmgren

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Aanes	cecd388a24f8acaab3cd7 64e8d9c25d85e012933	19.09.2025 07:23:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Johnsen	bd2f6b2b040e3dc04f5b 754787d8866e522f17c4	19.09.2025 08:22:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0098/25

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Sandbekken Borettslag III avholdes 09.04.2025
Kl. 18.00. Sted; Hobbyrommet. Lerkevegen 1 F, 2006 Løvenstad.

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

Sted,

I styret for Sandbekken Borettslag III

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 09.04.2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRBERETNING FOR 2024

Årsberetningen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Valgkomitéens forslag til styrehonorar er kr. 120 000,- til intern fordeling i styret.

B) Ekstraordinært honorar. Pga stor arbeidsmengde i 2024 i forbindelse med vindusprosjektet foreslår valgkomiteen et ekstra honorar på kr. 40 000,- til fordeling blant de som har arbeidet med planlegging, møter og oppfølging.

C) Etterbetaling av honorarer til valgkomiteen som satt i komiteen 2023, og jobbet for valg for året 2024.

Forslag til vedtak: Dette var ikke med på generalforsamlingen i 2024. Roar Ødegård og Kirsten Sjursen skal etterbetales kr 2500,- hver for året de satt i komiteen.

D) Honorarer til valgkomiteen er som tidligere kr 5000,-.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er ja.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Meldt inn sak av beboer.
Evaluerer av hele Palmgren, vindusprosjektet.

Forslag til vedtak; Prosjektet er ikke ferdigstilt, styret vil evaluere prosjektet sammen med Bori når prosjektet er ferdigstilt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegat(er) og 1 varadelegat(er) til BORIs generalforsamling

Styrets årsberetning 2024

1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling 04. april 2024 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Ida Aanes	Lerkevegen 1C	Ikke på valg
Styremedlem:	Frode Nyhus	Lerkevegen 1B	2 år
Styremedlem:	Fredrik Gran Nilsen	Lerkevegen 1A	2 år
Styremedlem:	Solfrid Bråten	Lerkevegen 1E	Ikke på valg
1.varamedlem:	Georg Szyperski	Lerkevegen 1C	1 år
2.varamedlem:	Ann Mereth Bonesmo	Lerkevegen 1D	1 år
3.varamedlem:	Marit Berge	Lerkevegen 1F	1 år
4.varamedlem:	Anneline Pettersen	Lerkevegen 1D	1 år

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Ida Aanes som delegat, og Frode Nyhus som vara-delegat.

Medlemmer i andre utvalg:

Til Valgkomité ble følgende 2 medlemmer valgt:

Anders Wold	Lerkevegen 1A
Kirsten Sjursen	Lerkevegen 1A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er SLM Revisjon AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Virksomhetens art.

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

B Ansatte / arbeidsmiljø.

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har en egen HMS perm for oppfølging for aktuelle tiltak i borettslaget.

C Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

D Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

E Borettslaget ble stiftet desember 1971 og har organisasjonsnummer 854 496 832.

Borettslaget består av 48 andelsboliger, fordelt på 1 bygninger med følgende adresse; Lركةveien 1A – 1F.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 106, bnr 286 i Rælingen kommune. Tomten er festet.

I tillegg til tomten fester også Sandbekken 3 bnl tomten som ligger inntil mot skogen. (fotballøkk, gnr 106, bnr 290).

Vaktmestertjenesten

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste.

Parkering

Hver andelseier har 2 parkeringsplasser. Styret i borettslaget fordeler parkeringsplassene. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser i hver ende av parkerings- plassen, samt 6 plasser foran blokk. Styret avviklet i 2017 avtalen med Smart Security vedrørende kontroll med parkeringen. Men de samme reglene gjelder, og feilparkering kan medføre avgift på kr 800,-. Ved gjentakelse kan bilen borttaues for eiers regning. Andelseiernes biler kan stå inntil 2 timer på gjesteparkeringsplass for avlessing/pålessing etc.

Plasser ved søppelbrønner kan benyttes av gjester på kveldstid og i helgene.

Nøkler/skilt

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

Bruksoverlating

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i kjelleren. Det er betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriet. Vaskeriet består av 2 store vaskemaskiner og 2 store tørketromler. Andelseierne har fått utlevert nøkkel til nøkkeltavle.

Renhold

Det er inngått avtale med Renka AS for ukentlig vask av trapper og fellesareal i kjeller, inkludert vaskerom og vask av hobbyrom hver måned. Andelseiers oppgave hver 8. uke er snømåking av inngangspartiet ved behov, samt strøing av salt samme sted. Salt finnes i verktøy-bod.

Brannsikringsutstyr

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. Gjennom avtalen vi har med Brannvern Øst har vi årlig kontroll av pulverapparater og røykvarslere.

Digital-TV og bredbånd

Telenor er leverandør av kabel-signaler og bredbånd via fiber. Alle beboere har fått 1 dekode og 1 router med en grunnpakke på ca 40 kanaler, inkludert i felleskostnadene. Bredbånd 100/100MB er også inkludert i felles- kostnadene.

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i 2024

- Vinduer er byttet. Her er det fremdeles avvik som rettes opp.
- Sjekk av brannslukningsapparater i fellesarealer med Brannvern Øst.
- En varmtvannsbereider har fått ny ventil.

Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med hovedpolise nr. 84 95 92 64.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Egenandel kr 10.000,- fra 01.01.2019

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

Innmelding av skadesak kan gjøres fra BORIs hjemmeside. Klikke på portal BEDRIFT og deretter MELD SKADE.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med i fellesannonser i Romerikes Blad hver tirsdag, og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Annonsen finnes også på våre Facebook- sider og www.bori.no.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere, og budsjettering.
- Oppfølging av beboere.
- Beboermøter ble avholdt etter generalforsamling.
- Dugnad: Dugnad ble gjennomført i mai. Rydding på plen og utearealer, samt kasting av bortstuet «søppel» i fellesarealer i kjeller. Det ble leid inn 1 stor container og 1 el-bur til avfall.
- Det ble også leid inn en container og et el-bur senere på høsten slik at andelseierne kunne kaste oppsamlet søppel samt elektriske artikler.
- Det er gått vaktmesterrunder inne og ute av styrets medlemmer.
- Gjennomføring av brannvernforskrifter.
- Beplantet i urner utenfor hver oppgang.
- Utlån av grillhytte/hobbyrom. Det er hyggelig å se at grillhytta blir flittig brukt. Det samme gjelder hobbyrom i kjelleren.
- Regulering av felleskostnader: Økning av felleskostnadene fra 01.09.2024 pga opptak av lån til vindusprosjekt.
- Julegrantenning 1. Søndag i advent. Nissen kom, og grillen i grillhytta ble tent. Pølser og gløgg ble servert.
- Gressklipping foran blokk.
- Spyling av asfalt foran blokk.
- Smøring av dører, feiing og grusing foran blokka.
- Oppfølging av taket.
- Forhandlet ny avtale med Telenor, og alle fikk tilsendt ny router.

7. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. 3 844 809- .

Boligselskapet har positive disponible midler på kr 1 454 128,-.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett: Det er ingen vesentlige avvik.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på 3 – 5 % på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.

Styrehonoraret er budsjettet med det samme som i 2024.

Felleskostnader

Økte med 10 % fra 01.09.2024. Dette ble gjort i forbindelse med låneopptak til vindusprosjekt. Det ligger ingen økning budsjettet for 2025.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er kr. 97.740,-.

Forsikringer

Premienivået i budsjettet er økt med 8% til kr. 139.000,-.

Finanskostnader

Boligbanken ASA lånet er budsjettet med 6,15% rente.

Finansinntekter

Borettslagets rente på innestående driftskonto i Boligbanken ASA er på 0,1 % pr 01.01.25.
Kundeutbytte fra Gjensidige var kr 14 709,- i 2024.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på 15 % til totalt kr. 780 000,-.

Energi/ brensel

Dette dreier seg om strøm til fellesarealer, oppvarming og varmt vann. Det er tatt utgangspunkt i forbruket i 2024.

På kostnadssiden for vedlikehold er det lagt inn et beløp på kr. 130.000,-. Det er ikke planlagt noen store utbedringer per nå. Budsjettete midler vil gå til uforutsette vedlikehold.

Oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr. 157 248,- som inkluderer avdrag og renter på lån.

Løvenstad, 23.02.2025

Ida Aanes
Styreleder

Frode Nyhus
Nestleder

Solfrid Bråten
Sekretær

Fredrik Gran Nilsen
Styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sandbekken borettslag III

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 031 776	2 741 472	2 961 005	3 244 000
Annen driftsinntekt	2	72 583	47 546	0	40 000
Sum driftsinntekter		3 104 359	2 789 018	2 961 005	3 284 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	136 920	136 920	136 920
Avskrivninger	12	0	15 986	15 986	0
Konsulenttjenester	4	405 609	98 668	102 841	107 432
Kontingenter	5	19 586	20 499	20 500	19 600
Rep og vedlikehold	6	3 968 693	194 684	181 000	130 000
Forsikringer		182 532	160 667	176 000	200 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	694 409	602 637	660 000	794 000
Energi og fyring	8	305 131	333 220	415 000	320 000
Kabel-TV og telefoni	9	265 556	244 581	268 000	278 000
Driftskostnader	10	234 728	194 286	237 000	253 000
Leiekostnader		37 898	22 048	20 000	36 000
Andre driftskostnader	11	91 784	89 389	70 700	76 500
Sum driftskostnader		6 342 846	2 113 584	2 303 947	2 351 752
Driftsresultat før finansposter		-3 238 487	675 433	657 058	932 248
Finansielle poster					
Finansinntekt		21 669	13 894	0	0
Finanskostnad		627 991	420 126	515 000	775 000
Sum finansposter		-606 322	-406 232	-515 000	-775 000
Årsresultat		-3 844 809	269 201	142 058	157 248
Overført udekket tap	14	-3 844 809	269 201	0	0
Sum disponering		-3 844 809	269 201	0	0

Balanse 31.12.2024

Sandbekken borettslag III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	4 471 121	4 471 121
Sum varige driftsmidler		4 471 121	4 471 121
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 471 121	4 471 121
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		314 229	290 084
Kundefordringer		21 149	22 814
Sum fordringer		335 378	312 898
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 790 610	583 706
Sum omløpsmidler		2 125 987	896 604
SUM EIENDELER		6 597 108	5 367 725

Balanse 31.12.2024

Sandbekken borettslag III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	4 800	4 800
Udekket tap	14	-7 885 257	-4 040 449
Sum egenkapital		-7 880 457	-4 035 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	12 646 627	7 983 248
Borettsinnskudd	17, 18	1 159 080	1 159 080
Sum langsiktig gjeld		13 805 707	9 142 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		262 333	226 954
Annen kortsiktig gjeld	19	409 526	34 091
Sum kortsiktig gjeld		671 859	261 045
Sum gjeld		14 477 566	9 403 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 108	5 367 725

Sandbekken borettslag III

Ida Enga Aanes
Styrets leder

Frode Nyhus
Styremedlem

Solfrid Bråten
Styremedlem

Fredrik Gran Nilsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sandbekken borettslag III

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
3600 Generelle Felleskostnader	2 316 096	2 214 288	2 316 005	2 316 000
3603 Stipulerte renter	580 068	400 032	515 000	775 000
3604 Stipulerte avdrag	135 612	127 152	130 000	153 000
Sum felleskostnader	3 031 776	2 741 472	2 961 005	3 244 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	24 791	11 294	0	0
Vaskeri	47 792	34 656	0	40 000
Nøkler/låser/skilt	0	1 596	0	0
Sum andre driftsinntekter	72 583	47 546	0	40 000

Andre inntekter gjelder viderefakturerings for tilvalg ifm. rehabiliteringsprosjektet nye vinduer og balkongdører og utbetaling fra Bankenes Boligmegler.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
Sum lønnskostnader	136 920	136 920	136 920	136 920

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord på kr 2521,-, ref. note 11.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 000	5 000	5 100	5 000
Forretningsførerhonorar	97 740	93 668	97 741	102 432
Juridisk bistand	73 500	0	0	0
Teknisk bistand	229 369	0	0	0
Sum konsulenttjenester	405 609	98 668	102 841	107 432

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 786	2 786	20 500	2 800
Kontingent BORI	16 800	16 800	0	16 800
Andre kontingenter	0	913	0	0
Sum kontingenter	19 586	20 499	20 500	19 600

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	95 278	80 000	20 000
Vedlikehold VVS	7 696	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	3 510	1 077	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 198	77 252	40 000	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	2 000	20 000
Vedlikehold vaskeri	7 469	7 093	5 000	8 000
Vedlikehold brannsikring	29 276	11 725	13 000	20 000
Dugnadskostnader	2 359	2 259	1 000	2 000
Større vedlikehold/påkostninger	3 917 185	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	3 968 693	194 684	181 000	130 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	680 454	588 682	646 000	780 000
Festeavgift	13 955	13 955	14 000	14 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	694 409	602 637	660 000	794 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	305 131	333 220	415 000	320 000
Sum energi og fyring	305 131	333 220	415 000	320 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	265 556	244 581	268 000	278 000
Sum kabel-TV og telefoni	265 556	244 581	268 000	278 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	18 955	20 970	30 000	32 000
Renholdstjenester	96 389	81 917	90 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	63 360	49 017	60 000	63 000
Gressklipping	56 024	42 382	57 000	58 000
Sum driftskostnader	234 728	194 286	237 000	253 000

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	33 913	33 981	32 000	35 600
Skadedyrbekjempelse	9 040	6 838	8 000	9 500
Søppeltømming/container	17 713	13 928	13 000	15 000
Lyspærer, sikringer etc	199	1 040	1 000	0
Verktøy og redskaper	3 660	5 645	1 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	11 599	18 246	6 000	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	1 431	0	0	0
Kontorrekvisita	0	610	2 000	0
Lisenser/software	3 913	4 353	1 300	4 000
Kostnader tillitsvalgte	2 521	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	4 372	1 846	4 000	3 000
Velferdskostnader	1 024	0	0	0
Øredifferanser	0	12	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 890	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	91 784	89 389	70 700	76 500

Note 12 Anleggsmidler

	Inventar	TV m/ blue ray spiller	Bascom Kamera
Anskaffelseskost pr.01.01	21 210	20 029	18 952
Anskaffelseskost pr.31.12	21 210	20 029	18 952
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 210	20 029	18 952
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2017

	Tørketrommel T5190	Bygning	Vaskerianlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	87 197	4 471 121	38 225
Anskaffelseskost pr.31.12	87 197	4 471 121	38 225
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	87 197	0	38 225
Bokført verdi pr.31.12	0	4 471 121	0
Anskaffelsesår	2018	1993	2009

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. 4 800 fordelt på 48 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-4 040 449	-4 309 650
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 844 809	269 201
Sum opptjent egenkapital 31.12	-7 885 257	-4 040 449

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	12 646 627	0
Pantelån 3	0	7 983 248
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	12 646 627	7 983 248

Note 16 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024

12 708 672

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

62 045

Lånesaldo 31.12

12 646 627

Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2054

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

8 300 000

Nedbetalt tidligere

316 752

Nedbetalt i år

7 983 248

Lånesaldo 31.12

0

Sum langsiktig gjeld**12 646 627****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	13 805 707	9 142 328
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 471 121	4 471 121
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 812 672	9 404 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	2 114	0
Andre påløpte kostnader	35 402	34 091
Avsatte påløpte kostnader	372 010	0
Sum annen kortsiktig gjeld	409 526	34 091

Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	635 558	482 041
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 844 809	269 201
Tilbakeføring av avskrivning	0	15 986
Opptak langsiktige lån	4 756 145	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-92 766	-131 669
B. Årets endring i disponible midler	818 570	153 518
C. Disponible midler 31.12	1 454 128	635 558
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 125 987	896 604
- Kortsiktig gjeld	671 859	261 045
= Disponible midler 31.12	1 454 128	635 558

408 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Dato

Nyhus, Frode

2025-02-14

Identifikasjon

 Nyhus, Frode

Navn

Dato

Bråten, Solfrid

2025-02-14

Identifikasjon

 Bråten, Solfrid

Navn

Dato

Nilsen, Fredrik Gran

2025-02-24

Identifikasjon

 Nilsen, Fredrik Gran

Navn

Dato

Aanes, Ida Enga

2025-02-18

Identifikasjon

 Aanes, Ida Enga



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

Til generalforsamlingen i Sandbekken Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbekken Borettslag III som viser et underskudd på NOK 3 844 809. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 28. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sandbekken III borettslag

Forslag til styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar er det samme som forrige år:

Kr. 120.000 til intern fordeling i styret.

Ekstraordinært honorar

Pga stor arbeidsmengde i 2024 i forbindelse med vindusprosjektet foreslår valgkomiteen et ekstra honorar på kr.40.000 til fordeling blant de som har arbeidet med planlegging, møter og oppfølging.

Løvenstad 07.02.25

Valgkomitten ved

Anders Wold /s/

Kirsten Sjursen /s/

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

1. Navn Ida Aanes

For antall år

2

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn Solfrid Bråten

For antall år

2

2. Navn Frode Nyhus

1

3. Navn Fredrik Gran Nilsen

1

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn Cathrine Bergan

For antall år

1

2. Navn Stian Gustavsen

1

3. Navn Marit Berge

1

4. Navn Anneline Pettersen

1

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn Anders Wold

2. Navn Per Arne Balch-Barth

5. Som delegat til BORIs generalforsamling 2025 foreslås:

1. Navn Ida Aanes

2. Navn

Som varadelegat til BORIs generalforsamling 2025 foreslås:

1. Navn Fredrik Gran Nilsen

2. Navn

Dato: Løvenstad 07.02.25

I valgkomiteen for Sandbekken III Borettslag:

Anders Wold (sign)

Kirsten Sjursen (sign)

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Sandbekken borettslag III, avholdt den 09.april 2025 i Hobbyrommet i Lerkevegen 1, 2006 Løvenstad.

Den oppsatte sakliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Georg Szyperski

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseiere: 28 stemmeberettigede, 0 fullmakter
totalt: 28 stemmeberettigede.

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

Solfrid Bråten ble valgt til sekretær.

Anders Wold og Ellen Tveter til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

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 årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

- A) Forslag til styrehonorar er kr 120 000,-
Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak: Godkjent

- B) Ekstraordinært honorar pga. stor arbeidsmengde på kr 40 000,-

Vedtak: Godkjent

- C) Etterbetaling av honorarer til valgkomiteen som satt i komiteen 2023, og jobbet for valg for året 2024. Forslag kr 5000,-

Vedtak: Godkjent

- D) Forslag til honorar til valgkomiteen på kr 5000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

- A) Meldt inn sak av beboer.
Evaluerings av hele Palmgren, vindusprosjektet.

Forslag til vedtak: Prosjektet er ikke ferdigstilt, styret vil evaluere prosjektet sammen med Bori når prosjektet er ferdigstilt.

Vedtak: Godkjent

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Ida Aanes

- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Solfrid Bråten

- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Ijabo Salad

Valgt ble: Stian Gustavsen

Valgt ble: Marit Berge

Valgt ble: Anneline Pettersen

D) Valg av valgkomité for 1 år

Valgt ble: Anders Wold og Per Arne Balch- Barth

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Delegat: Ida Aanes

Varadelegat: Fredrik Gran Nilsen

Protokollen undertegnes av:

Georg Szyperski /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Solfrid Bråten /s/
Sekretær

Ellen Tveter /s/
Protokollvitne

Anders Wold /s/
Protokollvitne

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Ida Aanes
Styremedlem: Frode Nyhus
Styremedlem: Fredrik Gran Nilsen
Styremedlem: Solfrid Bråten

Husordensregler Sandbekken III brl - ROBO

Vedtatt på generalforsamlingen 22.mars 2006.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Det er enhver beboers plikt å påtale hærverk etc. -når beboeren selv er vitne til hendelsen.

1 Uteområder

Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne om trærne og buskene våre, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren. Fotballparking henvises til fotballøkke ved parkeringsplassen.

For utvendig utsmykking med markiser, belysning, maling mv, må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.

2 Fellesvaskeri

Bestilling av vasketid i fellesvaskeriet gjøres ved at man setter seg opp på ønsket vasketid på nøkkeltavlen. For bruk av vaskeriet vises det til egen instruks på vaskerommet.

3 Dugnadsplikt

Det er dugnadsplikt for hver leilighet. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang, samt på våre web-sider.

4 Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten i tiden 23:00 – 07:00. Musikkøvelser, banking, drilling og lignende er tillatt i tiden 09:00 – 19:00 på hverdager og 09:00 – 17:00 på lørdager. Søndager og helligdager er dette ikke tillatt.

En plikter å si fra til naboer når en skal ha fester som kan forstyrre etter kl.23:00.

5 Renhold, søppel og alminnelig orden

- Hver andelseier har ansvar for trappevask fra og med egen avsats til underliggende etasje, 1 gang hver andre uke.
- Inngangspartiet med ytre gang vaskes tilsvarende av 1.etasjes leieboere.
- Hver åttende uke har andelseier vaktmestertjeneste. Dette innebærer orden og renhold av fellesrom, snørydding foran ytterdør og feiing om sommeren. Renhold av fellesrom er inngangsparti, kjellergulv v/trapp og oppgangens areal i kjellergangen. Hver oppgang sørger selv for vaktmesterlister.
- Trapper, fellesrom må ikke blokkeres av beboernes eiendeler. Unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper og lignende
- Dør til kjeller skal alltid være låst. Inngangsdøren skal holdes låst.
- Det er røykeforbud i alle borettslagets fellesrom.
- Søppel legges i container utenfor blokka. Papiravfall (papir, papp etc.) legges i egen container.

6 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Styret kan likevel dispensere fra bestemmelsen om dyrehold når vektige grunner foreligger.

Følgende regler må ivaretas hvis man har hund/katt:

- Dyr må ikke være til sjanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene, jf. Straffelovens § 345, 2.ledd, punkt 2.
- Ekskrementer som dyrene etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart. Den som lufte dyr skal ha med seg plastpose til dette formålet.
- Dyr må være merket med eiers navn og/eller telefonnummer.
- Dyr skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom båndtvangperioder som myndighetene fastsetter.
- Brudd på disse reglene anses som brudd på husordensreglene, og kan føre til at vedkommende eiers tillatelse til dyrehold blir vurdert på nytt. Ansvar for slike avgjørelser påligger borettslagets styre. Avgjørelsen kan ankes inn for borettslagets generalforsamling.

7 Parkering og trafikk på borettslagets område

- Borettslavers kjøretøy skal plasseres på anvist plass, herunder også henger, campingvogn eller lignende. Har husstanden flere biler kan man ha to biler på andelseiers parkeringsplass, bak hverandre.
- Parkering av kjøretøy mellom blomsterrabatt og blokka er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (hente/bringe, varetransport etc.) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.
- Gjesteparkering skal skje på gjesteparkeringsplasser i hver ende av parkeringsplassen, mellom blomsterrabatt og blokka eller bak vertens bil. Gjesteplasser er for våre gjester! Borettslavere plikter å gjøre besøkende oppmerksom på borettslaget parkeringsbestemmelser.
- Parkering foran containere er ikke tillatt!
- Eiere av utrangerte kjøretøy, campingvogner eller andre defekte gjenstander skal selv fjerne dette fra borettslagets område og nærmiljø.
- Vask av biler kan skje foran blokka, men på en måte som er til minst mulig sjanse for beboerne.
- Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjanse for andre.

8 Meldinger og henvendelse

Mulige meldinger fra styret eller ROBO til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, går på samme vis som husordensreglenes bestemmelser inn som en del av leiekontrakten. Styremedlemmer har generalforsamlingens fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

9 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen.

Foruten disse husordensreglene vises det til "Lov om borettslag" av 15.08.2005.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lerkevegen 1C	H0202	106/286	70	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE ELSE RIGMOR 090442*****	Eiendomsrett 1/1	LERKEVEGEN 1C 2006 LØVENSTAD	Bosatt

Vegadresse: Lerkevegen 1 C

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150452015		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150452015: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3288
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3288
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	840	0	840	0	0	0
H03	12	840	0	840	0	0	0
H02	12	840	0	840	0	0	0
H01	12	768	0	768	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	SANDBEKKEN BORETTSLAG III	Org.nr	854496832
Adresse	c/o BORI BBL Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	6

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	106/290	3122.7	
Grunneiendom	106/286	9538.3	
Grunneiendom	106/699	799.6	



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 20.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	286	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lerkevegen 1C, 2006 LØVENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 29 m ² Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 9 510 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	024
-----------	-----

Navn	Felt C Sandbekken del av Gnr 106 Bnr 2 og 7 Løvenstad/Rælingen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1966
Id	036
Navn	Regplan for endret felt C - ungdomsskole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1969

Tinglyst 25/3-70

PRIS KAN REGULERES i år 2009.

19/9-05 EHL

Festekontrakt.

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

1.

A/S Rælingen Tomteselskap fremfester hermed til Sandbekken Borettslag III en parsell av gnr. 106, bnr. 207^{i Rælingen} kalt "Sandbekker III - festeareal." Parsellen har gnr. 106 bnr. 286 og 290 i Rælingen.

Det er ennå ikke utferdiget målebrev for arealet, men dette stipuleres til 14000 m². Festeavgiften er kr. 0,17 pr. m² pr. år, slik at årlig festeavgift for arealet stipuleres til kr. 2.380,- kronertotusentrehundreogåtti oo/100 pr. år. Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert års 2. januar dog slik at festeavgift for tiden 2/1 1964 til 2/1 1970 betales ved nærværende festekontrakts underskrift med kr. 14.280,- - kronerfjortentusentohundreogåtti oo/100.

Forannevnte festeavgifter blir å regulere i h.t. målebrev for arealet. Avgiften innbetales ukrevet til A/S Rælingen Tomteselskap eller til den selskapet bemyndiger.

2.

kr. 10.229,- utkr. 2008

I forbindelse med feste av nærværende areal refunderer Sandbekken Borettslag III andel av de utlegg A/S Rælingen Tomteselskap har hatt med å føre eksisterende vann- og kloakkledninger frem til arealet. Denne andel settes til kr. 500,- pr. leilighet på området, slik at samlet refusjonsbeløp utgjør kr. 24.000,- - kronertjuefiretusen oo/100.

3.

I tillegg til forannevnte summer betaler Sandbekken Borettslag III alle omkostninger i forbindelse med overtagelse av festet, herunder oppmålingsgebyr, stempel og tinglysningsgebyr, samt tariffmessig meglerprovisjon til hrr.advokat Arne Gunnerød Eiendomsavdeling A/S. Såvel festeavgift som refusjon, samt overtagelsesomkostninger forfaller til betaling ved nærværende festekontrakts underskrift.

4.

Festetiden settes til 999 år regnet fra 1. januar 1964.

5.

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

- a) Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert opp eller ned under hensyntagen til rentenivået og til verdien av tilsvarende ubebygde råarealer. Slik regulering kan imidlertid ikke kreves oftere enn hvert 15. år. Hvis partene ikke blir enige om avgiftens størrelse, blir denne endelig å fastsette av slik voldgiftsnemnd som er nevnt i punkt 14. Den som begjærer regulering må betale alle omkostninger til voldgiftsnemnda.
- 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 ordinære 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 bortfesteren, mens festeren kun får festeavgiften redusert med et be-

løp 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 eventuelle fordeling mellom bortfesteren og festen å fastsette av den voldgiftsnemnd som er nevnt i punkt 14.

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

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

Bortfesteren forbeholder seg imidlertid inntil anleggsperiodens 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 falle 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 voldgiftsnemnda 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 voldgiftsnemnd på 3 medlemmer hvorav hver av partene oppnevner 1 medlem og sorenskriveren i Nedre Romerike det 3. medlem som skal være voldgiftsnemndas formann. Hvor ikke annet følger av nærværende avtale avgjør også voldgiftsnemnda hvem av partene som skal

bære omkostningene hermed eller eventuelt hvordan omkostningene skal fordeles.

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

Foranstående bestemmelser gjøres også gjeldende vedrørende denne kontrakt.

6.

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

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

Ved skade på annenmanns eiendom blir denne å erstatte.

- 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 Rælingen 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 bygningsrådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre festere på Løvenstadfeltet.

Nærværende festekontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer - ett til hver av partene.

Rælingen, 29. april 1970

Sandbekken borettslag III:

Knut A. Lorentzen (sign)

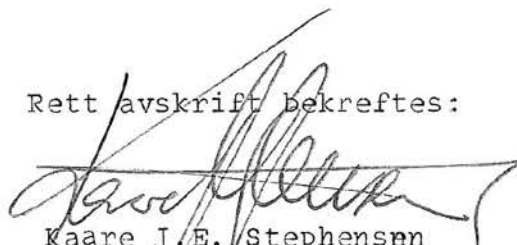
John Lindbäck (sign)

A/S Rælingen Tomteselskap

Arne Amundsen (sign)

Halvor Aas (sign)

Rett avskrift bekreftes:



Kaare J.E. Stephensen
advokat

K. 20.458,-

Nabolagsprofil

Lerkevegen 1C - 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  0.3 km
 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min  4.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min  19.8 km
 Oslo Gardermoen	35 min 

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	7 min  0.6 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	19 min  1.5 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	24 min  1.9 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	4 min  0.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min  3.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min  4.3 km

Ladepunkt for el-bil

 Løvenstad helsetun	6 min 
 Sandbekken utfartsparkering	8 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

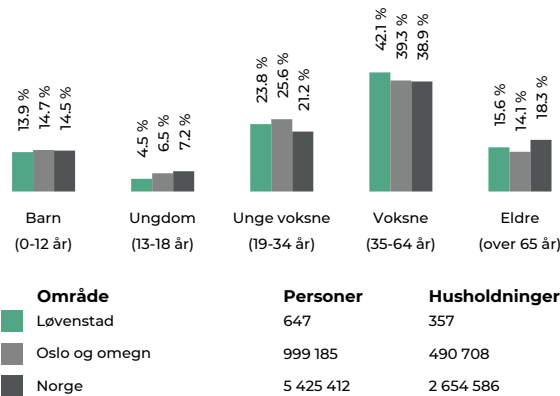
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min  0.7 km
Løvli barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min  0.8 km
Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min  0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	7 min  0.6 km
Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	10 min  0.8 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

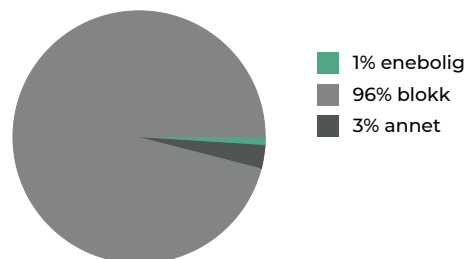
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

🏊	Sandbekkhallen	2 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
⚽	Sandbekken fotballbane	4 min 🚶
	Fotball, sandvolleyball	0.3 km
🏋️	Fresh Fitness Strømmen	6 min 🚶
🏋️	CrossFit Lillestrøm	8 min 🚶

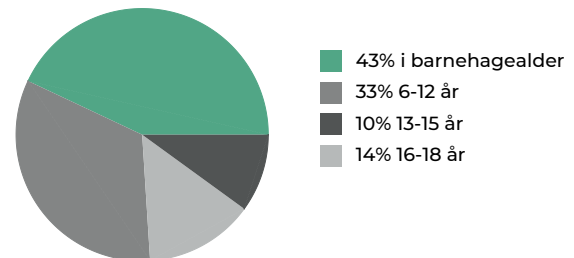
Boligmasse



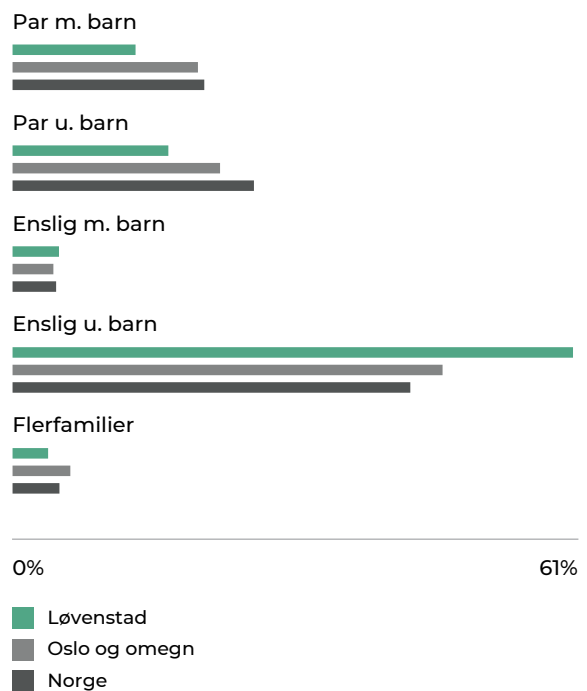
Varer/Tjenester

📺	Strømmen Storsenter	7 min 🚶
📺	Boots apotek Strømmen	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

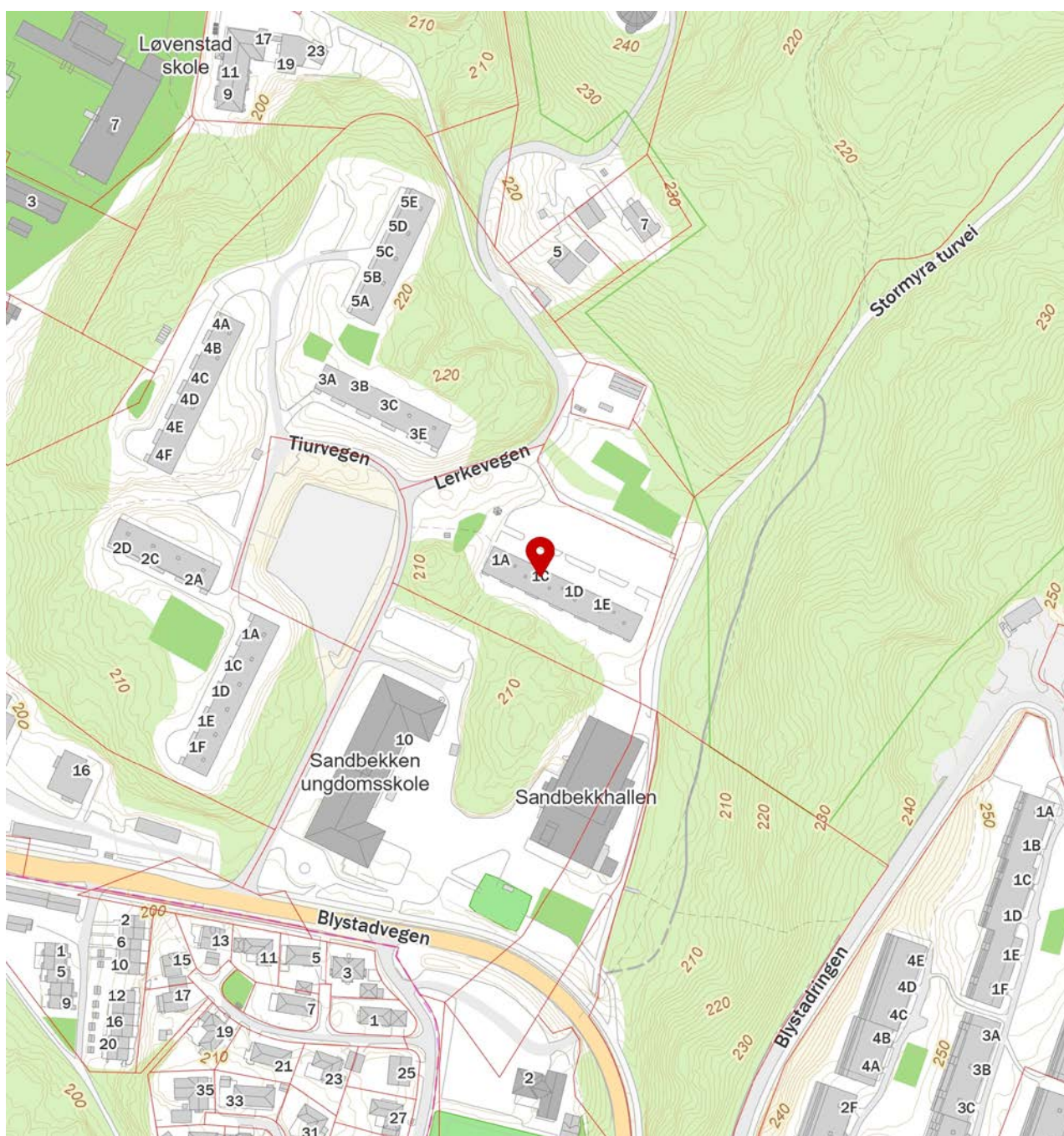


Familiesammensetning



Sivilstand

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

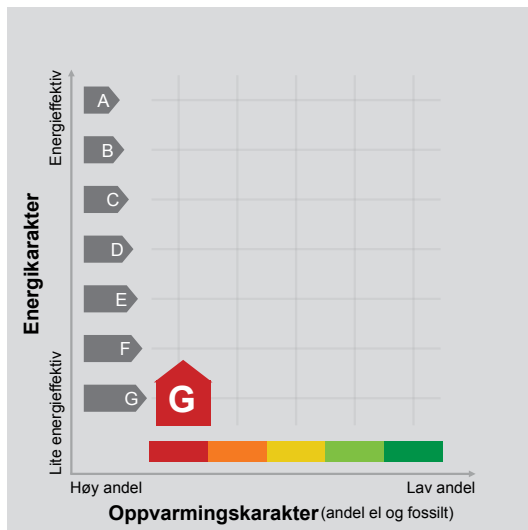


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Lerkevegen 1C
Postnummer	2006
Sted	LØVENSTAD
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	286
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150452015
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-170845
Dato	19.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0098/25

Adresse: Lerkevegen 1C, 2006 LØVENSTAD, gnr. 106, bnr.
286, andelsnr. 23 i Sandbekken Borettslag 3
med orgnr. 854496832 i Rælingen kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/