NORDVIK

Viggo Hansteens vei 9

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Viggo Hansteens vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Egenerklæringsskjema
25	Tilstandsrapport
58	Andre vedlegg
65	Vedlegg
112	Bilder
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og idyllisk 3-roms m/fantastisk terrasse og stor hage! Garasje - Peis - Mulighet for innredning av kjeller på 39 m²!

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 881 185,-**
Fellesgjeld	**421 689,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 343,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Viggo Hansteens vei 9, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en pen, velholdt og lys 3-roms andelsleilighet med fin intern beliggenhet. Boligen rommer entré/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad i 1. etasje, samt vaskerom og bodarealer i kjeller. Kjelleren kan innredes og inkluderes i egen bolig*. I tillegg er det utgang til fantastisk terrasse på 43 m², samt stor opparbeidet hage!

Her bor man solrikt og usjenert til, i et særdeles hyggelig og barnevennlig nabolag m/ bl.a balløkke og akebakke. Det er gangavstand til buss, tog, A-hus, skoler og barnehage m.m.

Høydepunkter:
Lys og idyllisk 3-roms
Disponerer garasje i brl.
Stor terrasse over flere nivåer
Disponerer stor hage utenfor terrassen
Mulighet for innredning av kjeller på 39 m²

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



1. Etasje
Viggo Hansteens vei 9

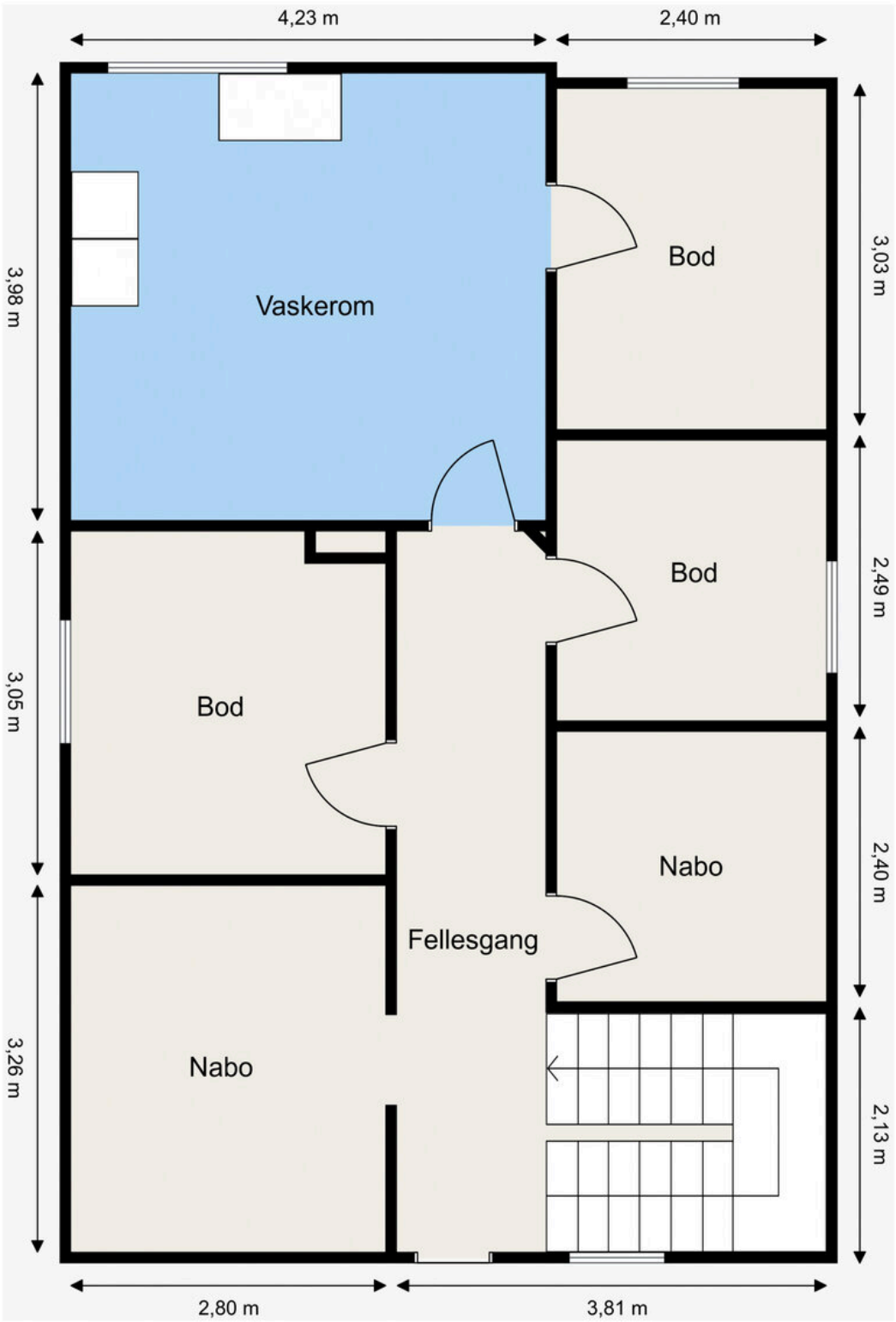
taksator

Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

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

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 39 kvm



Kjeller
Viggo Hansteens vei 9

taksator

Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0077/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Viggo Hansteens vei 9, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 113, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 21 i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag (Stavebo), org.nr. 961535530

Selger
Ida Myrlien Lybekk

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 459 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 468 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 43 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 39 kvm. 3 boder, vaskekjeller
Total BRA: 39 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen innholder:
1. etasje BRA- 66 m²: Entré/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken
Kjeller BRA-39 m²: 3 boder, vaskekjeller (fellesareal per i dag)

I tillegg disponeres en garasje på BRA-e 17 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Videre forbi entréen ligger den lyse stuen. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt gir fint utsyn mot hagen. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er tilkoblet en vedovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse. Uteplassen går over to nivåer, og måler hele 43 m². Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Deler av terrassen er

overbygget, og det er montert utebelysning. Fra terrassen er det utgang til hagen. Boligen disponerer hagen utenfor. Her er det stor og frodig gressplen, trær, hekk og øvrig beplantning. Her kan sommerhalvåret nytes!

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen har skap med profilerte, fabrikklakkerte fronter, samt benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er satt opp fliser på veggen over benkeplaten, samt belysning via lysstoffrør under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap. Det er tilkoblet mekanisk avtrekk over stekesonen.

Bad:
Boligen har et flislagt baderom fra 2009, i henhold til tidligere prospekt og selger. Rommet er innredet med servantskap med glatte fronter og heldekkende servant (lang variant), samt speilskap med lysarmatur på veggen. Det er satt inn dusjhjørne med svingdør og glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. I tillegg er det veggmontert toalett.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til rikelig med klesoppbevaring i stor garderobeløsning med skyvedører. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

KJELLER
Per i dag er fremstår kjelleren som uinnredet bodareal. Det er gitt disposisjoner i borettslaget til å innrede og benytte kjellere og loft, samt innlemme de i egen bolig. Denne andelen har, i følge styret, anledning til å innlemme kjellerens areal ved å sette inn trapp ned fra stuen. Omgjøringen må gjøres i henhold til forskrifter og regler, og søknad om omgjøring må evt. sendes til kommunen. Kontakt megler for mer informasjon.

Vaskerom:
I tillegg er det inngang til et vaskerom i kjelleren.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagt gulv på badet. Ellers 1-stavs parkett. Gulvvarme på badet.
Vegger: Flissatte vegger på badet. Ellers kombinasjon av panel og glatte, malte flater.
Himling: Kombinasjon av panel og takessplater.

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

Parkering
Det medfølger en garasjeplass på 17 m² i dobbel garasje som er rett utenfor.

Borettslaget har og flere plasser hvor det er mulighet for å parkere en bil nr 2, med "første mann til mølla" prinsippet. Borettslaget har og to plasser hvor det er mulighet for å lade elbil. Disse plassene er felles.

Modernisering og påkostninger
Byttet gulv, lagt på veggplater på begge soverom, malt alle rom, glassdør på dusjen, baderomsinnredning, ny stekeovn i januar 2026.
2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I informasjonen fra forrige selger, så står det badet ble pusset opp i 2009 av en
bekjent fagmann. Det ble byttet vask, skuffer og skap i 2019. Dette var ufaglært/egeninnsats. Glassdør til dusj ble byttet 2019,
og det var av en faglært fra Comfort

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny portåpner (2021, Igland Garasjen). Malt fasade, ny inngangstrapp ute, ny
asfalt utenfor garasjen (2025). Montert stålrør i pipe og byttet luke (desember 2025/januar 2026). Har prøvd å finne firmaets
navn, men lyktes ikke.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
-Ja
Beskriv: Egen varmtvannstank

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2018

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 31.03.2026.
Bygning:
Leilighet beliggende i boligbygg oppført i 1955. Bolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i trekonstruksjoner. Yttervegger er hovedsakelig utført i utfyllende bindingsverk. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med

takplater

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, produsert i 2009.
Vinduer med PVC-rammer og isolerglass, produsert i 2014 og 2017.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til terrasse på flere nivåer i trekonstruksjoner på til sammen 43,4 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk med stående bord og liggende panel i trevirke. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m. Det er montert tretrapp mellom nivåene.

VVS-installasjoner:
Vannrør i plast, fleksirør og kobber.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 1998 plassert i kjeller.
Oppvarming via peis i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i kjeller - vaskerom

Luftbehandling:
Leiligheten er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
1.Etasje:
Stue: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2)
Det ble observert stedvis knitring i parketten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Sprekker i ildfast stein kan redusere ovnens funksjon og varmebestandighet. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette føre til videre nedbrytning av brennkammeret og i enkelte tilfeller påvirke sikker bruk av ovnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene til rør-i-rør-systemet på kjøkkenet, og det er heller ikke registrert lekkasjevarsler med sensor. Det bemerkes også at rørstokken i kjellerboden er montert som en åpen løsning, i et rom uten sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det ble registrert noe stedvis irr på rørstokken og kobberrør. Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet. Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring. Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det bemerkes at sluket er plassert i dusjsonen, og at det er etablert oppkant inn til sonen.

Løsningen bidrar til å begrense/stanse vann ved en eventuell lekkasje i deler av rommet og forhindrer vannet i å ledes til sluket. Det ble registrert noe antydning til hulrom i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt. Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran. Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkant med tettesjikt ved dørterskelen. I tillegg bør oppkanten ved dusjsonen fjernes eller tilpasses, slik at fallforhold og vannavledning mot sluk ivaretas. Dette vil kunne bidra til å lukke de registrerte avvikene.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket. Det er derfor ikke mulig å verifisere/bekrefte om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010. Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav. Luftespalte (for tilluft) ved terskel er noe liten i forhold til dagens krav og anbefalinger. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

TGIU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badets sluk, membran og tilliggende konstruksjoner er ikke fullt undersøkt grunnet begrenset tilgang.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Oppvarming via peis i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 253 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 343,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-TV/bredbånd, snøbrøyting, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomskatt, felles bygnings forsikring m.m. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 342
Herav:
- Felleskostnader: kr. 3 975-
-Stipulerte avdrag: kr. 507,-
- Stipulerte rentekostnader: kr. 1 861,-

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra 289,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 038 363,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 153 451,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 24 andeler fordelt på 21 bygg.
- Borettslaget er registrert som STAVEBO med organisasjonsnummer 961535530.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Styrets e-post: stavebo@borimail.no
- Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det foreligger en intern forkjøpsrett i borettslaget.

Ingen har meldt interesse.

Ved ønske om bruk av forkjøpsrett, så må dette meldes BORI innen fristen som står på forhåndsmeldingen som sendes ut i forkant av ett salg (normalt en uke). Den av andelseieren som har lengst ansiennitet vil få forkjøpsretten. Etter overtagelsen av den nye andelen plikter beboeren å selge sin tidligere andel innen tre måneder. Boligen er forhåndsutlyst og forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler for evt mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 421 689,-pr. 31.03.2026

Borettslaget har ett felles lån:
Långiver: DNB BANK ASA
Type lån: annuitet
Antall terminer per år: 12
Restgjeld: kr. 10 128 464,-
Rente: 5,30%
Løpetid: 12.11.25 - 31.10.55

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 031,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 3 224 194,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 203 624,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad ca to ganger i året.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets godkjenning.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84973402

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)
Boligen disponerer hagen utenfor. I samtale med styret fremkommer det at andelseier disponerer hagearealet, og selv står for vedlikehold av dette. Det foreligger ingen skriftlighet på dette, så vidt styret vet, men dette blir praktisert i borettslaget.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et særdeles hyggelig og barnevennlig boligområde på Vittenberg/Fjellhamar i Lørenskog kommune. Her bor man nært skoler, togstasjon og buss, Strømmen stadion, Fjellhamar Arena, Akershus universitetssykehus (Ahus) og Fjellhamardammen miljøpark, i tillegg til badeplasser ved både Vesletjernet og Langvannet. Nabolaget har balløkke og flere lekeplasser.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehaller, samt flerbrukshall på Fjellsrud. I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus – et flott, nyere kulturhus.

Aktivitetshuset Volt er en del av kulturhuset for ungdom fra 13 år og opp. På Volt kafé kan du kjøpe billig mat, møte venner, spille foosball, bordtennis, x-box eller bare slappe av.
Kafeen har trådløst nett og ingen kjøpeplikt.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Fjellhamar, Meny Strømmen og Kiwi Nordbyhagen, hvor førstnevnte nås på ca. 13 minutter til fots. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Vittenberg, som ligger ca. 4 minutter unna. Det tar ca. 16 minutter å gå til Fjellhamar stasjon.
Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 4 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det gangavstand til Fjellhamar barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand, Lørenskog og Strømmen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger en rekke godkjente byggetegninger for eiendommen, som viser nybygg, tilbygg til bolig, påbygg og takoppløft samt riving og bygging av garasjer. Dagens planløsning samsvarer med siste godkjente byggetegninger, datert 16.05.1953.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/småhusbebyggelse og område med reguleringsplaner hensynsone H570: sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø. Området rundt er regulert til bolig.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 11 910 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplan under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Reguleringsplaner:
Blåkollen
- Delareal 11 595 m2. RP Hensynsonenavn H570. Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
- Delareal 751 m2. Formål: kjøreveg. Feltnavn SKV
- Delareal 10 231 m2. Formål: boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn BFS
- Delareal 611 m2. Formål: annen

Vittenbergveien nord for Strømsveien
- Delareal 315 m2. Formål: kjørevei

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
For andelen:
2018/987075-1/200 05.07.2018 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:ORG.NR: 961535530 ANDELSNR: 21
RETTIGHETSHAVER:ORG.NR: 961535530 ANDELSNR: 22
Gjensidig avtale om disposisjonsrett til arealer i kjeller og på loft.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Det inngås herved avtale mellom leilighet H0101 (1.etasje) og leilighetnr. HO201(2.etasje). 3 kjellerboder og resterende kjellerarealet skal tilhøre H0101(1.etasje). Loftet og 2 boder i kjeller(1 bod til venstre og 1 bod til høyre)skal tilhøre H0201(2. etasje). Enhetene kan eksklusivt og fritt disponere disse arealene. De respektive arealene skal kunne ombygges og integreres inn i eksisterende boenheter når partene selv ønsker dette. Alle kostnader ved eventuell oppussing og ombygging dekkes av de enkelte enhetene selv. Denne avtalen kan etter godkjennelse av styret ikke settes til side og er gyldig selv om enhetene blir solgt og får nye eiere.

For borettslaget:
16.12.1908 - Dokumentnr: 900048 - Skjønn
Bestemmelse om vannledning
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 900048 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

16.01.1952 - Dokumentnr: 250 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse
Kommentar: Eiendommen kan ikke bebygges med forretningsgård.

21.05.1963 - Dokumentnr: 1471 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:113 Bnr:52
Kommentar: Eier av gnr. 113, bnr. 4 gir tillatelse til at eierene av gnr. 113, bnr. 52 setter opp hus med garasje med minsteavstand på 1,40 meter fra førstnevntes eiendom.

15.06.1963 - Dokumentnr: 1739 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:113 Bnr:52
Kommentar: Eier av gnr. 113, bnr. 4 gir tillatelse til at eierne av gnr. 113, bnr. 52 setter opp hus med garasjebygg helt inn til deres eiendom.

05.05.1976 - Dokumentnr: 2754 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:113 Bnr:52
Kommentar: Eier av gnr. 113, bnr. 4 gir eierne av gnr. 113, bnr. 52 tillatelse til å bygge på sitt bolighus med garasje.

16.09.1977 - Dokumentnr: 6118 - Bestemmelse om bebyggelse
Kommentar: Eier av gnr. 113, bnr. 4 forplikter seg til ikke å bebygge sin eiendom nærmere den i følge byggesøknad godkjente bebyggelse på naboeiendommen gnr. 113, bnr. 225 enn 10 meter.

14.05.1987 - Dokumentnr: 4022 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:81 Bnr:34. Med flere bestemmelser
Kommentar: Eier av gnr. 133, bnr. 4 eier av gnr. 81, bnr. 34 rett til å bruke førstnevntes adkomstvei, langs parsellens vestre grense, fram til Viggo Hansteens vei.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 1 visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto fra (faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 31.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 04.05.2026
- Energiattest, datert 18.06.2018
- Brev fra forretningsfører, datert 22.04.20216
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 28.04.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 11.03.2026
- Kommuneplankart, datert 11.03.2026
- Byggemeldte tegninger, datert 16.05.1953
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Ansvarlig megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Viggo Hansteens vei 9

Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	7 min 2.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	18 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 2.7 km

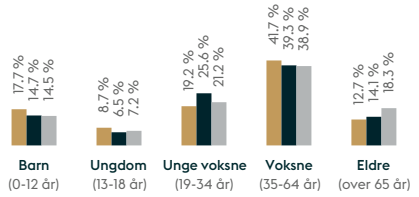
Offentlig transport

Vittenberg Linje 100, 110, 310, 385	4 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 97 barn	8 min 0.7 km
Fjellhamar Gård barnehage (0-5... 47 barn	10 min 0.9 km
Fjellhamarveien barnehage (0-5... 88 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhamar/Blåkollen	1 812	700
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Strømmen Stadion	7 min
Vittenbergveien - balløkke	8 min
Just Padel Fjellhamar	13 min
Fresh Fitness Strømmen	13 min

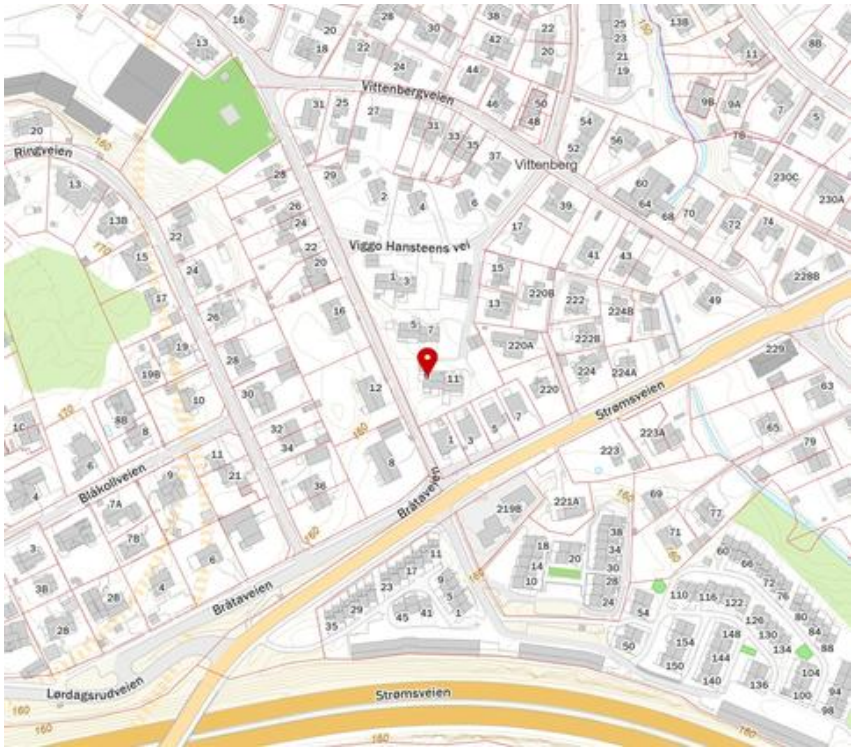
«Bynært men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0077/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Viggo Hansteens vei 9, 1472 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Ida Myrlien Lybekk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84973402
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I informasjonen fra forrige selger, så står det badet ble pusset opp i 2009 av en bekjent fagmann. Det ble byttet vask, skuffer og skap i 2019. Dette var ufaglært/egeninnsats. Glassdør til dusj ble byttet 2019, og det var av en faglært fra Comfort

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny portåpner (2021, Igland Garasjen). Malt fasade, ny inngangstrapp ute, ny asfalt utenfor garasjen (2025). Montert stålrør i pipe og byttet luke (desember 2025/januar 2026). Har prøvd å finne firmaets navn, men lyktes ikke.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Egen varmtvannstank

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2018

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0077/26

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE OG FLERE BODER I KJELLER

Viggo Hansteens vei 9, 1472 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 113, bnr. 4

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26082 **Eiendomsverdi ref nr:** BD4887

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslag leilighet i 1.Etasje med terrasser.
Beliggende på Fjellhamar.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til badet på sikt, elektrisk anlegg, vanninstallasjoner og lekkasjevarsling.

Uteplass:
Utgang fra stue til terrasse på flere nivåer i trekonstruksjoner på til sammen ca. 43,4 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Rekkverk med stående bord og liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peis i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i kjeller - vaskerom.

Bad:
Flislagt baderom fra 2009, i henhold til tidligere prospekt og selger.
Plastsluk inne i dusjsone.
Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant (lang variant).
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdør og glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i vegg og kasseløsning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer flere eksterne rom i kjeller som boder og vaskerom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE OG FLERE BODER I KJELLER
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Garasje

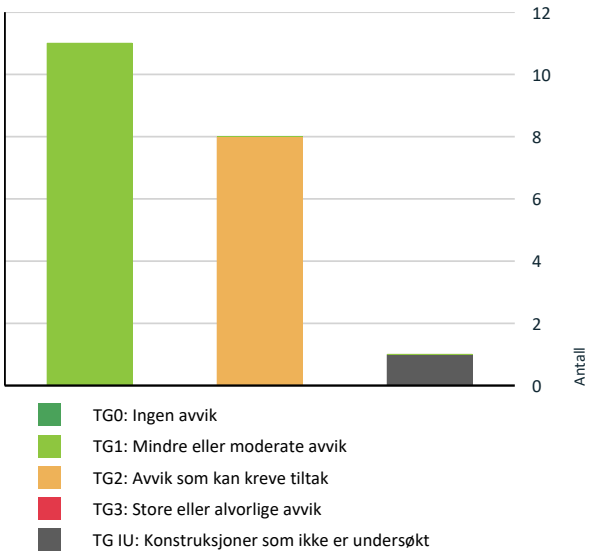
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE OG FLERE BODER I KJELLER

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE OG FLERE BODER I KJELLER



Byggeår
1955

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Vinduer med rammer i PVC (plast) og isolerglass , merket med produksjonsår 2014 og 2017.

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

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse på flere nivåer i trekonstruksjoner på til sammen ca. 43,4 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Rekkverk med stående bord og liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er montert tretrapp mellom nivåene.
—

Bemerkning:
Deler av terrassen fremstår med stedvise ujevnheter, slitasje og preg av manglende vedlikehold. Normalt vedlikehold og oppretting bør påregnes der dette er nødvendig.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i trekonstruksjoner.
Yttervegger er hovedsakelig utført i utfyllende bindingsverk.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i trekonstruksjoner.
Kjelleren er uinnredet og består av betong- og murkonstruksjoner.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på badet.
Ellers 1-stavs parkett.
Gulvvarme på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badet.
Ellers kombinasjon av panel og glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Kombinasjon av panel og takessplater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,40 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

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

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

Bemerkning:
Parkettgulvet er stedvis lagt ufagmessig med hensyn til skjøting, og det er observert stedvis knirk i gulvet. Forholdet fremstår i hovedsak som av estetisk karakter, og eventuelle tiltak vurderes som en del av modernisering etter kjøpers behov og prioriteringer.
Stedvis gulvknrik ble også registrert.

Konsekvens - Skjøtene kan gli fra hverandre over tid, og eventuell økt gulvknirk kan oppstå som følge av mangelfull montering.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

——

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

——

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

1.Etasje:
Stue: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2)

Det ble observert stedvis knitring i parketten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

——

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker glassplate i front og under peisen.
Pipeløp i stål.
Feieluke er lokalisert i kjellerboden.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Konsekvens:
Sprekker i ildfast stein kan redusere ovnens funksjon og varmebestandighet.
Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette føre til videre nedbrytning av brennkammeret og i enkelte tilfeller påvirke sikker bruk av ovnen.

Tiltak:
Det anbefales å få ovnen kontrollert av fagkyndig eller leverandør/forhandler med kompetanse på ildsteder. Skadde ildfaste steiner inne i ovnen bør vurderes skiftet ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

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

Enkelte dører subber mot karm, har behov for lokal justering.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2009, i henhold til tidligere prospekt og selger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Det fremkommer av tidligere prospekt at arbeidet er utført ved egeninnsats av fagperson, men det er ikke nærmere beskrevet eller opplyst hvilken faggruppe som har utført arbeidet.

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

—

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Når bad har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.
Det er montert downlights i himling.
——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på listverk og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 4 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.

Det bemerkes at sluket er plassert i dusjsonen, og at det er etablert oppkant inn til sonen. Løsningen bidrar til å begrense/stanse vann ved en eventuell lekkasje i deler av rommet og forhindrer vannet i å ledes til sluket.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkant med tettesjikt ved dørterskelen. I tillegg bør oppkanten ved dusjsonen fjernes eller tilpasses, slik at fallforhold og vannavledning mot sluk ivaretas. Dette vil kunne bidra til å lukke de registrerte avvikene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.
Sluk inne i dusjsone.

___

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket.
Det er derfor ikke mulig å verifisere/bekrefte om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk

• Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

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

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

___

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant (lang variant).
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdør og glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i yttervegg og kasseløsning.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Luftespalte (for tilluft) ved terskel er noe liten i forhold til dagens krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegger, fellesareal og fast innredning. På bakgrunn av konstruksjonsforholdene ville hulltaking i aktuell vegg kreve destruktive inngrep, og dette ble derfor ikke vurdert som hensiktsmessig ved befaringen.

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

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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

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



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

___

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse (vurdert fra byggeår og til 2009).

Rørstokk for anlegget er lokalisert i himling - bod i kjeller.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

____

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene til rør-i-rør-systemet på kjøkkenet, og det er heller ikke registrert lekkasjevarsler med sensor. Det bemerkes også at rørstokken i kjellerboden er montert som en åpen løsning, i et rom uten sluk.

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

• Det ble registrert noe stedvis irr på rørstokken og kobberrør.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet.
Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjellerboden.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 1998.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert.
Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Fast tilkoblingsboks isteden for stikkontakt.

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

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontak = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Tilstandsrapport

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.
   En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

   Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.
   Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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

Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.
Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

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

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

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

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det er registrert enkelte løse kabler som stedvis mangler tilfredsstillende feste. Ettermontering/etterfesting anbefales.
Konsekvens:
Løse kabler med manglende feste kan være utsatt for mekanisk belastning og skader over tid. Forholdet kan også gi et uordnet inntrykk og i enkelte tilfeller øke risikoen for at kabler hekter seg fast eller blir påvirket ved bruk av rommet.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

• Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.

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

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke nødvendigvis disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

• Utvendig rekkverk – Rekkverket til terrassen er for lave i forhold til dagens krav. Utformingen har også for store åpninger mellom bordene og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav. Videre mangler det håndløpere på begge sider i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

• Utvendig rekkverk:
Konsekvens: Rekkverkets høyde og manglende rekkverk kan gi økt risiko for fall ved bruk.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde og rekkverk + håndløpere blir tilfredsstillende.

• Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

• Brannceller:
Konsekvens: Ved avvik i branncelleinndelingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.
Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer (År - tatt i bruk)

Standard

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

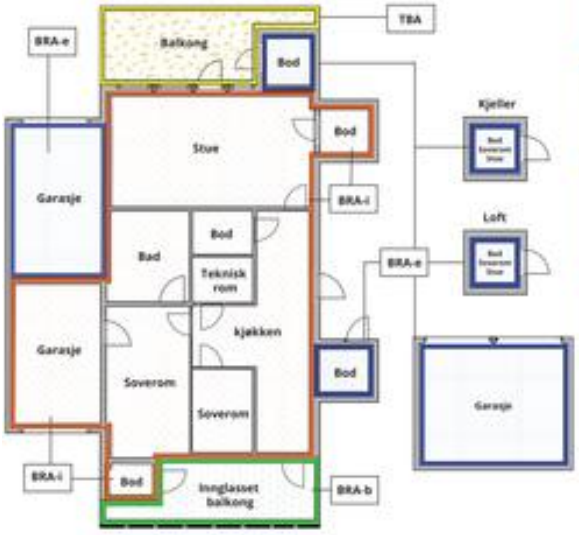
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE OG FLERE BODER I KJELLER

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	66			66	43
Kjeller		39		39	
SUM	**66**	**39**			**43**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		3 boder, vaskekjeller	

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til terrasser.
Terrassene ble til sammen målt til ca. 43,4 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist flere rom i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Rommene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Fellesgang, 3 boder og vaskerom.

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

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

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

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eiere har påvist 1 stk garasjeplass som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne plassen er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

Frittstående dobbel garasje:
Garasjeplass ble målt til ca. 16,5 m².
Plassen er ikke merket med nr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Ida Myrlien Lybekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	113	4		0	11910.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Viggo Hansteens vei 9

Hjemmelshaver

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings Borettslag
Eier(e) av leiligheten: Ida Myrlien Lybekk

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STATSBANENES VERKSTEDARBEIDERFORENINGS BORETTSLAG	961535530			Lybekk Ida Myrlien

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

21

Eiendomsopplysninger

Om tomten

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

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

Tinglyste/andre forhold

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

Værforhold ved befaring: Tørt/sol.
Utvendig temperatur: ca. 5-10 °C.
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Bebyggelsen

Flermannsbolig (småhus) over 3 etasjer med veranda og terrasse.
Frittstående dobbelgarasje på tomten, som deles med naboen.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygget ble tatt i bruk i 1955 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Igangset.till19/10-1953
Tatt i bruk (GAB)21/09-1955
- I følge Norges eiendommer

Oppgraderinger gjort på eiendommen i henhold til gitte opplysninger:
2009: Nytt bad.
2012: Nytt toalett.
Ingen utførte arbeid på boligen utenom bytting av gulv, malt vegger og satt inn glassdør i dusjen (2018).

Bemerkning - Brannskille:
TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	31.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	31.03.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

Forutsetninger

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Viggo Hansteens vei 9
Postnr	1472
Sted	FJELLHAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	113
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	14551735
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-900571
Dato	18.06.2018



Innmeldt av	Ellen Svenstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Viggo Hansteens vei 9
Postnr/Sted: 1472 FJELLHAMAR
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.06.2018 12:31:47
Energimerkenummer: A2018-900571
Ansvarlig for energiattesten: Statsbanenes Verkstedarbeiderfor
Energimerking er utført av: Ellen Svenstad

Gnr: 113
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 14551735

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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

Generert 22.04.26
Vår ref.: 527 / 21
Meglers ref.: 65-0077/26

Boligopplysninger

Andel	21	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	527 STAVEBO	**Etasje**	1.etg
Adresse	Viggo Hansteens vei 9, 1472 FJELLHAMAR	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Ida Myrlien Lybekk	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 22.04.26: kr 6 343,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	3 975	3 975	3 975	3 975	3 975	3 975
Stipulerte avdrag	507	507	507	507	507	507
Stipulerte rentekostnader	1 861	1 861	1 861	1 861	1 861	1 861
Total	6 343	6 343	6 343	6 343	6 343	6 343

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 5,30% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	10 128 464	421 689	12.11.25 - 31.10.55

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 5,30% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	10 128 464	12.11.25 - 31.10.55

Selskap og eiendom

Selskap	527 STAVEBO (orgnr. 961535530)
Antall enheter	24
Styrets e-post	stavebo@borimail.no
Styreleder	Katharina B Løken (93404519)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84973402)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	113/4
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 423 257,00	**Andre inntekter**	kr 401,00
Formue	kr 37 031,00	**Utgifter**	kr 19 457,00

Merknader

Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett.

Innkalling til ordinær generalforsamling 28.04.2026 for Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings Borettslag.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

https://teams.microsoft.com/meet/37410409942436?p=Kj8vAsoO44xwxdBRSv

Møte-ID: 374 104 099 424 36

Passord: 9n8YV27S

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

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

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Eirik Risberget fra BORI BBL velges som møteleder. Èn annen andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 566 377,- (mot budsjett 1 554 155,-)
Utgifter: 4 790 571,- (mot budsjett 1 735 286,-)

Resultat: - 3 224 194 (mot budsjett - 181 131)
Disponible midler pr 31.12: 867 391,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Avvik mot budsjett på kostnadssiden skyldes hovedsakelig:
- Vedlikehold bygg
- Vedlikehold VVS
- Større Vedlikehold/Påkostninger
Det er blitt gjennomført rørinspeskjon samt innlegging av strømper, maling og bytte av div. karmer/plank, justering av balkongdør, fasadeutbedringer og ombygging av balkong.
I tillegg er det gjort en utbedring av brudd på avløpsledning og fornyelse av samtlige skorsteiner.

Det er gjort en refinansiering av lån i DNB i juli og november 2025.

Nivået på disponible midler er innenfor BORI sitt anbefalte minimumsnivå. Nivået man ønsker er 4-måneders budsjetterte felleskostnader som er: 610 572,-

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

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar er 55 000,- i henhold til budsjett. Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 55 000

Sak 4: Personvalg

I følge vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder Katharina Bjarnar Løken og styremedlem Maylen Kristiansen Schau ble valgt i 2025 og er derfor ikke på valg.

Det er behov for å ett styremedlem (2 år) og to varamedlemmer (1 år).

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 554 240	1 441 260	1 554 155	1 831 720
Annen driftsinntekt		2 500	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 556 740**	**1 441 260**	**1 554 155**	**1 831 720**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	45 640	60 640	62 755
Konsulenttjenester	3	136 036	93 649	94 000	98 000
Rep og vedlikehold	4	3 388 302	145 040	324 000	474 000
Forsikringer		75 980	89 116	99 000	114 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		442 838	460 606	529 000	515 000
Energi og fyring	5	3 712	2 573	3 000	3 200
Kabel-TV og telefoni		110 924	102 326	114 000	114 000
Driftskostnader		73 515	93 935	80 000	70 000
Andre driftskostnader	6	34 880	58 304	33 000	47 000
Sum driftskostnader		**4 323 238**	**1 091 189**	**1 336 640**	**1 498 954**
Driftsresultat før finansposter		**-2 766 498**	**350 071**	**217 515**	**332 766**
Finansielle poster					
Finansinntekt		9 637	7 986	0	0
Finanskostnad		467 333	402 115	398 646	536 390
Sum finansposter		**-457 696**	**-394 129**	**-398 646**	**-536 390**
Årsresultat		**-3 224 194**	**-44 059**	**-181 131**	**-203 624**
Overført udekket tap	9	-3 224 194	-44 059	0	0
Sum disponering		**-3 224 194**	**-44 059**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	990 000	990 000
Tomt	7, 13	31 285	31 285
Sum varige driftsmidler		1 021 285	1 021 285
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 021 285**	**1 021 285**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		243 147	217 520
Kundefordringer		0	4 988
Sum fordringer		243 147	222 508
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 021 653	522 843
Sum omløpsmidler		**1 264 800**	**745 351**
SUM EIENDELER		**2 286 085**	**1 766 635**

Balanse 31.12.2025

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	2 400	2 400
Udekket tap	9	-8 999 756	-5 775 562
Sum egenkapital		**-8 997 356**	**-5 773 162**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11, 13	10 166 032	6 696 288
Borettsinnskudd	12, 13	720 000	720 000
Sum langsiktig gjeld		10 886 032	7 416 288
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		355 421	105 402
Annen kortsiktig gjeld	14	41 988	18 107
Sum kortsiktig gjeld		397 409	123 509
Sum gjeld		**11 283 441**	**7 539 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 286 085**	**1 766 635**

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Katharina Bjarnar Løken Styrets leder	Roger Myran Byman Styremedlem	Maylen Kristiansen Schau Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.113.4, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 041 636	932 688	1 041 555	1 145 710
Stipulerte renter	398 904	394 872	399 000	536 390
Stipulerte avdrag	110 100	110 100	110 000	146 020
Strøm	3 600	3 600	3 600	3 600
Sum felleskostnader	**1 554 240**	**1 441 260**	**1 554 155**	**1 831 720**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	50 000	40 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	5 640	7 755
Sum lønnskostnader	**57 050**	**45 640**	**60 640**	**62 755**

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 625	4 563	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	89 337	89 086	89 000	93 000
Teknisk bistand	12 919	0	0	0
Prosjektledelse	18 331	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	10 824	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**136 036**	**93 649**	**94 000**	**98 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	717 683	144 413	10 000	10 000
Vedlikehold VVS	423 288	0	6 000	6 000
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	627	3 000	3 000
Større vedlikehold/påkostninger	2 247 331	0	300 000	450 000
Sum vedlikeholdskostnader	**3 388 302**	**145 040**	**324 000**	**474 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	0	537	0	0
Strøm til elbil ladeanlegg	3 712	2 036	3 000	3 200
Sum energi og fyring	**3 712**	**2 573**	**3 000**	**3 200**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	0	33 750	0	20 000
Søppeltømming/container	17 413	14 131	18 000	18 000
Nøkler, låser og skilt	3 100	0	0	0
Lisenser/software	7 673	8 024	9 000	0
Generalforsamling/årsmøte	4 025	0	3 000	6 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**34 880**	**58 304**	**33 000**	**47 000**

Note 7 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	31 284	990 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 284	990 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	31 284	990 000
Anskaffelsesår	2012	2012

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 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 400 fordelt på 24 à kr. 100.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 775 562	-5 731 504
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 224 194	-44 059
Sum opptjent egenkapital 31.12	-8 999 756	-5 775 562
Udekket tap 31.12	-8 999 756	-5 775 562

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 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	0	6 696 288
Pantelån 3	10 166 032	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**10 166 032**	**6 696 288**

Note 11 Pantelån

Pantelån

Kreditor	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer	15161406381	16363743351	15160677403
Opptaksår	2025	2021	2025
Rentesats	5,30	5,99	5,30
Beregnet innfridd	**12.11.2055**	**31.03.2051**	**01.07.2050**
Opprinnelig lånebeløp	10 200 000	7 200 000	8 668 254
Nedbetalt tidligere	0	503 712	0
Nedbetalt i år	33 968	6 696 288	8 668 254
Innbetalt IN i perioden	0	0	0
Lånesaldo 31.12	**10 166 032**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid	9 511 168	0	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**10 166 032**	**0**	**0**

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 886 032	7 416 288
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 021 285	1 021 285
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 720 000	7 920 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	2 952	0
Andre påløpte kostnader	19 957	18 107
Forskuddsbetalt husleie	19 079	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**41 988**	**18 107**

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**621 841**	**768 633**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 224 194	-44 059
Fradrag for avdrag langsiktig lån	3 469 744	-102 733
B. Årets endring i disponible midler	245 550	-146 792
C. Disponible midler 31.12	**867 391**	**621 841**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 264 800	745 351
- Kortsiktig gjeld	397 409	123 509
= Disponible midler 31.12	**867 391**	**621 841**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Byman, Roger Myran	**2026-02-26**	**Schau, Maylen Kristiansen**	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Byman, Roger Myran

Identifikasjon

bankID Schau, Maylen Kristiansen

Navn	Dato
Løken, Katharina Bjarnar	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Løken, Katharina Bjarnar

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

Til generalforsamlingen i Statsbanenes Verkstedsarbeiderforenings Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Statsbanenes Verkstedsarbeiderforenings Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 224 194. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 2. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 02.03.2026

527 Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings Borettslag

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.04.2026

10 av 24 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 10 stemmer**

"Eirik Risberget fra BORI BBL velges som møteleder. Maylen Kristiansen Schau signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 10

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 566 377,- (mot budsjett 1 554 155,-)
Utgifter: 4 790 571,- (mot budsjett 1 735 286,-)

Resultat: - 3 224 194 (mot budsjett - 181 131)
Disponible midler pr 31.12: 867 391,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Avvik mot budsjett på kostnadssiden skyldes hovedsakelig:
- Vedlikehold bygg
- Vedlikehold VVS
- Større Vedlikehold/Påkostninger
Det er blitt gjennomført rørinspeskjon samt innlegging av strømper, maling og bytte av div. karmer/plank, justering av balkongdør, fasadeutbedringer og ombygging av balkong.
I tillegg er det gjort en utbedring av brudd på avløpsledning og fornyelse av samtlige skorsteiner.

Det er gjort en refinansiering av lån i DNB i juli og november 2025.

Nivået på disponible midler er innenfor BORI sitt anbefalte minimumsnivå. Nivået man ønsker er 4-måneders budsjetterte felleskostnader som er: 610 572,-

Styrets forslag - **Vedtatt med 10 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"
Mot
"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 10

Sak 3: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar er 55 000,- i henhold til budsjett. Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar - **Vedtatt med 10 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 55 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 10

Sak 4: Personvalg

I følge vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder Katharina Bjarnar Løken og styremedlem Maylen Kristiansen Schau ble valgt i 2025 og er derfor ikke på valg.

Det er behov for å velge ett styremedlem (2 år) og to varamedlemmer (1 år).

Styreleder (2 år)	
Katharina Bjarnar Løken (Valgt tidligere)	
Styremedlem (2 år)	
Maylen Kristiansen Schau (Valgt tidligere)	
Styremedlem (2 år)	
Roger Myran Byman	**Valgt**
Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)	
Tor Tangen	**1. valg**
Kurt Malmquist	**2. valg**

Ordinær generalforsamling 28.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Risberget, Eirik	**2026-04-28**	**Schau, Maylen Kristiansen**	**2026-04-28**

Identifikasjon

bankID Risberget, Eirik

Identifikasjon

bankID Schau, Maylen Kristiansen

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

VEDTEKTER
FOR
Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag
(STAVEBO)

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39

Vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget har BORI BBL som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp-staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

(4) Styret kan treffe vedtak etter søknad om:

1. ombygning eller påbygning av veranda/terrasser så lenge dette er iht. de gjeldende forskrifter og regler på søknadstidspunktet, samt at søknadspliktige endringen blir godkjent av kommunen.
2. deling mellom loft og kjeller så lenge delingen er omforent mellom beboer i første og andre etasje, samt at delingen ikke er urimelig.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Forkjøpsrett
Det foreligger en intern forkjøpsrett i borettslaget.
Ved ønske om bruk av forkjøpsrett, så må dette meldes BORI innen fristen som står på forhåndsmeldingen som sendes ut i forkant av ett salg (normalt en uke).
Den av andelseieren som har lengst ansiennitet vil få forkjøpsretten.
Etter overtagelsen av den nye andelen plikter beboeren å selge sin tidligere andel innen tre måneder.

ORDENSREGLER
FOR
Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag
(STAVEBO)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.03.2017

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Les også borettslagets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres mellom klokken 2300 - 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, støyende arbeider skal alltid varsles i forkant.
På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy, så skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad/toalett, samt kjeller holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Til info så har borettslaget egen skadedyrsforsikring.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep på yttervegger/utearealer, som å montere markiser, screens, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, etc.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Gressklipping og gresstrimming bør utføres jevnlig, dog ikke på søndager og helligdager.

Borettslaget har engasjert ett firma for snømåking av fellesarealer og parkeringsplasser. Det er også en snøfreser i boden ved garasjerekka som på eget ansvar fritt kan benyttes, ta kontakt med styre for koden på nøkkelsafen.

Husk å kildesortere søppel!
Husholdningsavfall og papir skal i hver sin søppelkasse og skal ikke blandes.
Glass og andre farlige gjenstander kastes i beholdere på en av gjenvinningsstasjonene i kommunen.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Hver vår bestiller styret nødvendige søppelcontainere for restavfall som kan brukes av beboerne.

Betaling av strøm for loft, kjeller og garasje avtales innbyrdes i huset. Beboere som har garasje i garasjerekka belastes kr. 50,- pr. mnd. for strøm.

Det vil ikke bli montert El-bil ladere i borettslagets regi.

Felles ytterdører skal alltid være låst etter kl. 23:00.

5. Kjøring og parkering

Biler skal fortrinnsvis parkeres i garasjen, før fellesparkeringene benyttes.

6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets godkjenning.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder.

7. Andre bestemmelser

- Trappevask avtales innbyrdes i oppgangen
- Ved bytte av loft og kjeller avtales dette innbyrdes, se for øvrig regler i vedtektene
- Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres
- Hver enkelt beboer og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene og vedtektene blir overholdt.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/4
Adresse: Viggo Hansteens vei 11
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

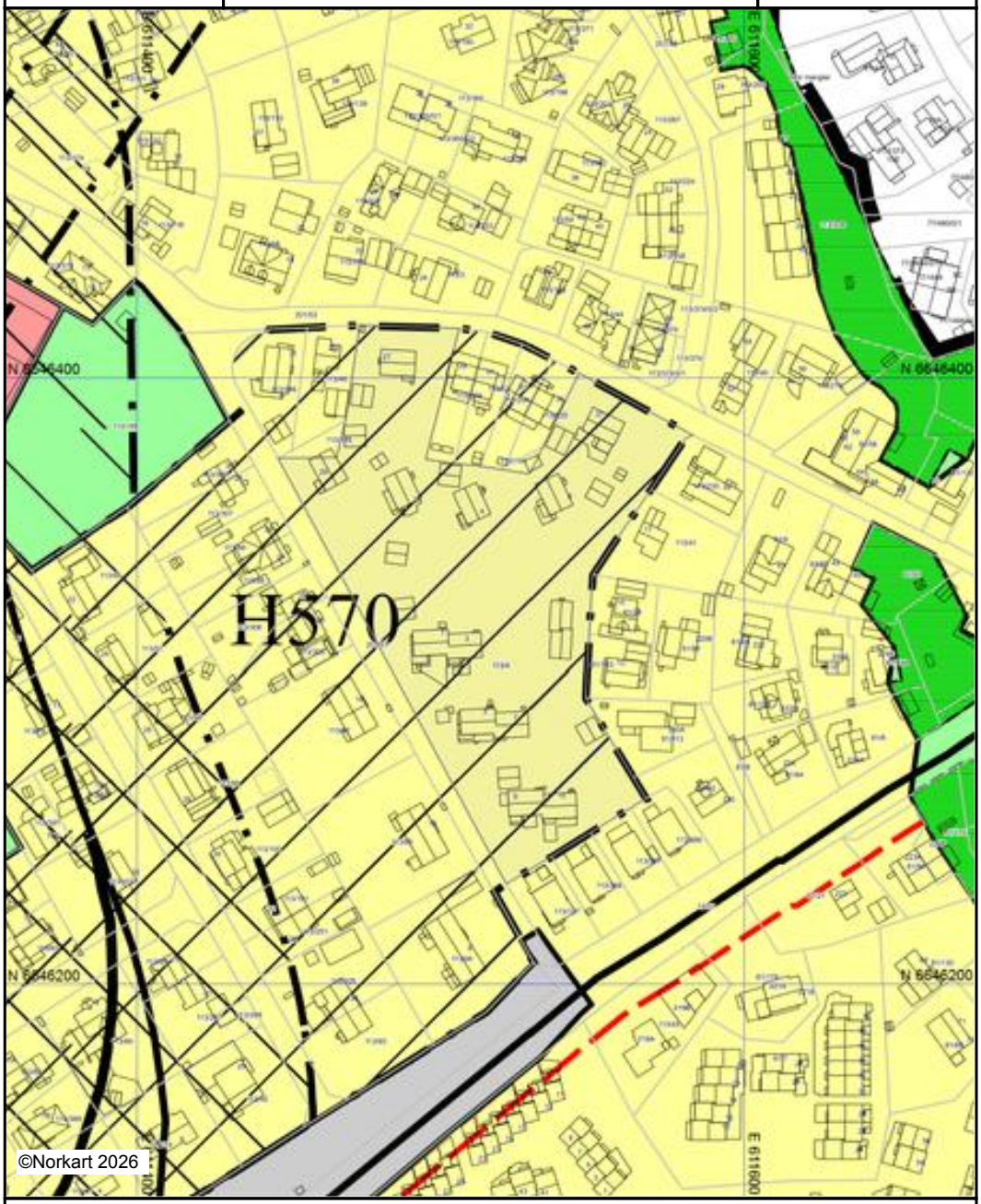
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 113/4
Adresse: Viggo Hansteens vei 11
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

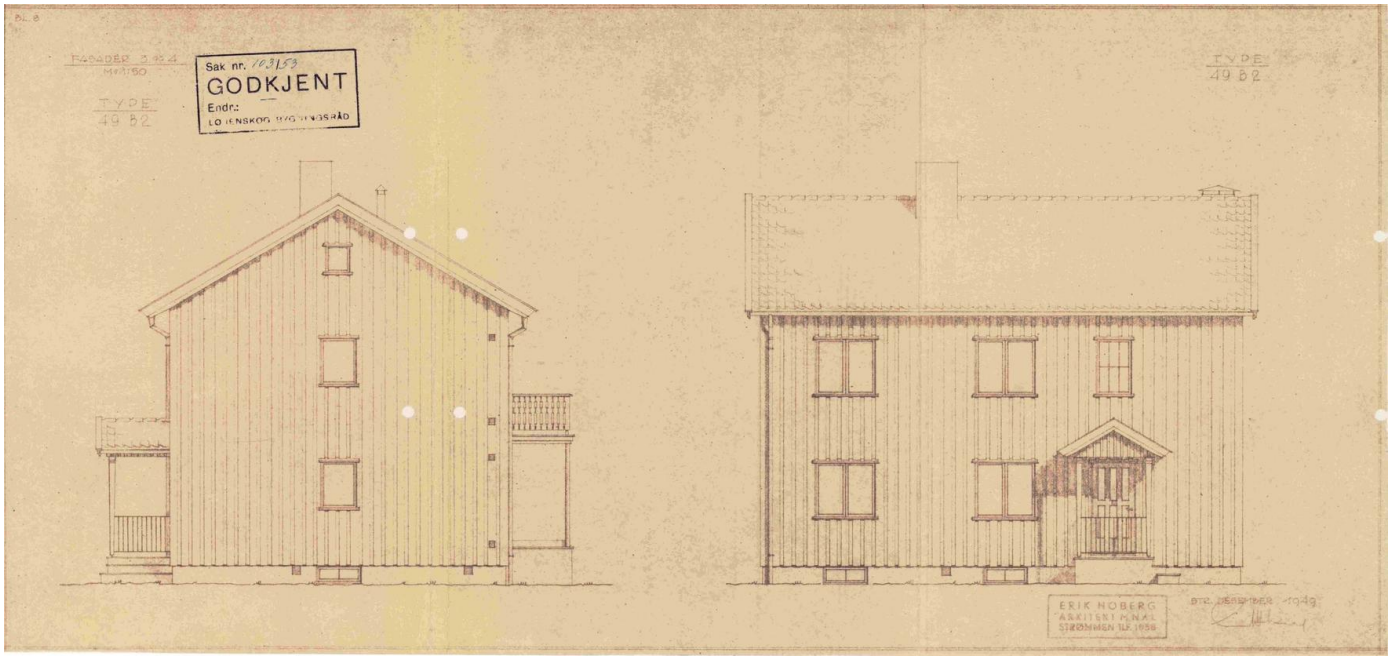
Tegnforklaring




1. OG 2. ETASJE
M. = 1:100
4-MANNSBOLIG FOR
STATSBANENES VEDKST.ARB. FOR. B.L.,
LØRENSKOG
Sak nr. 139/53
GODKJENT
Endr.:
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD
1. ETASJE
2. ETASJE
BALKONG
ERIK NORBERG
ARKITEKT MNAL


FASADER
4-MANNSBOLIG FOR
STATSBANENES VERKST.ADM. FOR. B.L.,
LØRENSKOG
Sak nr. 13153
GODKJENT
Endr.:
STR. 18.5.53


FASADER
TYPE
49 62
Sak nr. 103153
GODKJENT
Endr.:
TYPE
49 62
ERIK HOFFEG


Sak nr. 103153
GODKJENT
TYPE
49 B2
TYPE
49 B2
ERIK NOBERG
ARKITEKT M.N.A.L.
STRØMMEN TLF. 1058

Dagb.nr.1471/1963.
21/5-1963.

Erklæring.

Statsb.verkstedsarb.forenings borettslag,som eiere av gr. nr.113 br.nr.4 i Lørenskog,gir herved tillatelse til at eierne av gr.nr.113 br.nr.52, Tor Lillesæter og Harald Moen,setter opp hus med garasjebygg med minsteavstand på 1,40 meter fra delet til deres eiendom.

Undertegnede som eiere av gr.nr.113 br.nr.4 samtykker i tinglysing av denne erklæring som heftelse på gr.113 br.4.

Statsb.verkstedarb.forenings borettslag

Lån nr. 143990.
Husbanken har for sin del intet å innvende mot et ovenstående erklæring blir tinglyst som heftelse på gnr.113 bnr. 4 i Lørenskog.

Oslo den. 21 mai 1963.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Eller bom.

Dnr. 6118/77. Dbf. 16.9.77.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 113 ... bnr. 4 ....
...Wittenbergveien ..... vei nr. 13 i
Lørenskog forplikter seg herved til ikke å
bebygge sin eiendom nærmere den i følge bygge-
søknad av ...26 / 5 .... - 1977.. godkjente be-
byggelse på naboeiendommen gnr. 113 ...
bnr. 225 ... enn 10 ~. ti-meter.

Denne erklæring blir å overføre til senere
eiere og blir å tinglyse som heftelse på
eiendommen.

.....Fjellhamar, den 13.september 1977

for Statsb. verkstedarb.forenings Borettslag
.....

Erling Langsholt
form.

Erling Langsholt

Kjell Kristensen

Frank Pedersen

Dnr. 1739/63. Dagb.f. 15/6.1963.

Erklæring.

Statsb.verkstedarb.forenings Borettslag,som eiere av gr.113 br.4 i Lørenskog,gir herved tillatelse til at eierne av gr.113 br.52, Thor Lillesæter og Harald Moen, setter opp hus med garasjebygg helt inn til delet til deres eiendom .

Styret for Statsb.verkstedarb.forenings Borettslag.

Svein Hetlin Storm-Olsen.

Per Dalby. O. Fiksdal.

Emil Johansen. E. Martinsen

Husbanken samtykker i at erklæringen tinglyses.

Oslo 11. juni 1963.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Eller bem.

Dnr. 2754/1976. dbf. 5/5.1976

Svein Hatlen og Kjell Kristmoen, som er eiere av Vittenbergvn. nr. 9, g.nr. 113, b.nr. 4 i Lørenskog, gir med dette Thor Lillesmter og Harald Moen tillatelse til å bygge på sitt boligbus med garasje i Vittenbergvn. 11 a og 11 b, g.nr. 113 b. nr. 52 i Lørenskog, slik at garasjen inn mot deres eiendom blir plassert i delet mellom eiendommene slik som i dag, og forlenget ca. 1.5 meter mot Vittenbergvn, og slik som i dag at det kun blir ca. 10 meter mellom bebyggelsene på de to eiendommene Vittenbergvn. 9 og Vittenbergvn. 11 a og 11 b, videre godkjenner de at garasjen og tilbygget blir reatet i motsatt retning av hva det er i dag, eller slik som huset forøvrig er reatet.
De er forevist tegninger av huset og tilbygget, og har ingen innvendinger.

Fjellhamar 8.april 1976.

Svein Hatlen — Kjell Kristmoen

Svein Hatlen — Kjell Kristmoen

Styret for ~~Jernbanens Borettslag~~ X), som også innbefatter Vittenbergvn. 9, g.nr.113, b.nr. 4 i Lørenskog, gir med dette eierne av Vittenbergvn.11 a og 11 b, g.nr.113 b.nr. 52 i Lørenskog Thor Lillesmter og Harald Moen tillatelse til å bygge slik som beskrevet foran.

Fjellhamar 8.april 1976.

Svein Hatlen — Erling Langaholt, formann — Frank Andersen

Svein Hatlen — Erling Langsholt — Frank Andersen

X) Riktig navn på borettslaget er:
Statsbanens Verkstedarbeiderforenigenns Borettslag, Fjellhamar.

Nr. 40 Dagb.nr.250-1952. Kjøpekontrakt om fast eiendom
Dagbokført 16/1-1952.

Stemplet av embetet med kr.340,- den 16/1-1952.

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede Johan Hammer, Östre Hammer, Fjellhamar, Sverre Eriksen, Lystad 3. Tverrveg, Nydalen, Kristiane Juliussen, Borgarheim, V. Röed, Sandefjord.
og Lörenskog Bolig- og Byggelag, Fjellhamar,
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg Johan Hammer, Sverre Eriksen og Kristiane Juliussen
selger til Lörenskog Bolig- og Byggelag
min eiendom*)
a. (landeiendom) gr.nr. 113 br.nr. 4 , av skyld mark
i Lörenskog herred,
b. (byeiendom) matr.nr. til gate i
Ca. 16 da.

for omforenet kjøpesum stor kr. -34.000,-fireogtretitusen -

Kjøpesummen avgjøres således
Betales kontant mot heftelsesfritt skjöte.

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ovner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr

Kjøperen overtar eiendommen den 1. november 1951 og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. i

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assuransesummen kjøperen.

680,-
35,-

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: «Hus på leiet grunn av osv.»

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel*), gebyr for tinglesing av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt _____% provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**):

Eiendommen kan ikke bebygges med forretningsgård.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Lörenskog, den 27/10 1951.

Kristiane Julussen f. Eriksen

Som selger: Som kjøper:

Johan Hammer. for Strømsveg Sparebygg Byggelag
S.C. Lørenskog B. B. L.
Sverre A. Eriksen Reidar Engh. Vern. Eidsvold

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet tinglyses.
**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e. l.

I H

Rett kopi bekreftes

Avtale om rettigheter til Kjeller og lofts areal i Viggo Hansteens vei 9, Fjellhamar.

Det inngås herved avtale mellom leilighet H0101(1.etasje) og leilighet nr. H0201(2.etasje).

3 kjeller boder og resterende kjellerarealet skal tilhøre H0101(1.etasje).

Loftet og 2 boder i kjeller (1bod til venstre og 1 bod til høyre) skal tilhøre H0201(2 etasje).

Enhetene kan eksklusivt og fritt disponere disse Arealene. De respektive arealene skal kunne ombygges og integreres inn i eksisterende boenheter når partene selv ønsker dette. Alle kostnader ved eventuell oppussing og ombygging dekkes av de enkelte enhetene selv.

Denne avtalen kan etter godkjennelse av styret ikke settes til side og er gyldig selv om enhetene blir solgt og får nye eiere.

Avtalen skal tinglyses etter godkjenning.

Fjellhamar Dato: 30/1-2018

Sonja U. Klarén

Sonja U. Klarén

H0101

Jon Lyngra

H0201

Ovenforstående avtale er godkjent av Styret i Stavebo borettslag

Fjellhamar Dato: 31/1-2018

Doknr: 987075 Tinglyst: 05.07.2018
STATENS KARTVERK

1470 24 APR. 1987
DAGBOKFØRT
14.05.87 04022
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 113 bnr. 4 gir herved eier av søndre parsell av gnr. 81 bnr. 34, Viggo Hansteens vei 1 A, rett til å bruke vår adkomstvei, langs parsellens vestre grense, fram til Viggo Hansteens vei.

Dette blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Heftelsen skal overføres også til senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet i Lørenskog.

Lørenskog, 18/3-87.

Erling Langsholt

for Jernbanepersonalets Borettslag

Form.



Velkommen til

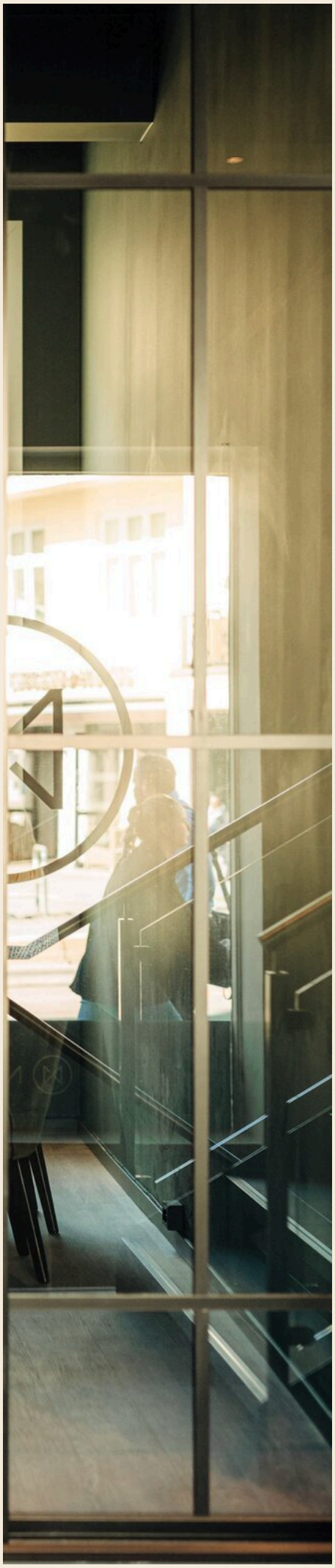
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0077/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Viggo Hansteens vei 9 1472 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 113, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029