

Midtveien 29



Velkommen til

Midtveien 29



Salgsoppgaven produsert 12. august 2025

FJELLHAMAR

Lys og romslig leilighet m/garasje! Herlig terrasse på 20 m² og hage - Nærhet til marka, kollektivt og servicetilbud!

Prisantydning	3 690 000,-
Fellesgjeld	160 777,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 860 340,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 625,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989
Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Midtveien 29, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig! Dette er en lys og sjarmerende 2-roms andel i Gartnerjordet Borettslag, med attraktiv beliggenhet på Grønlia på Fjellhamar. Fra eiendommen er det kort vei til flotte turmuligheter i marka, både sommer som vinter. Videre er det svært gode kollektivtilbud i området, samt nærhet til dagligvareforretninger, kjøpesenter mm.

Verdt å merke seg:

- Lys 2-roms andel i veldrevet borettslag
- Herlig terrasse på 20 m^2
- Velholdt hageflekk med hekk og beplantning
- Gulvvarme på store deler av kjøkken, stue, gang og soverom
- Parkering i garasje
- Mye lagringsplass i boder
- Enkel adkomst fra bakkeplan
- Kort vei til barnehage, rekreasjonsområder, kollektiv og nærsenter

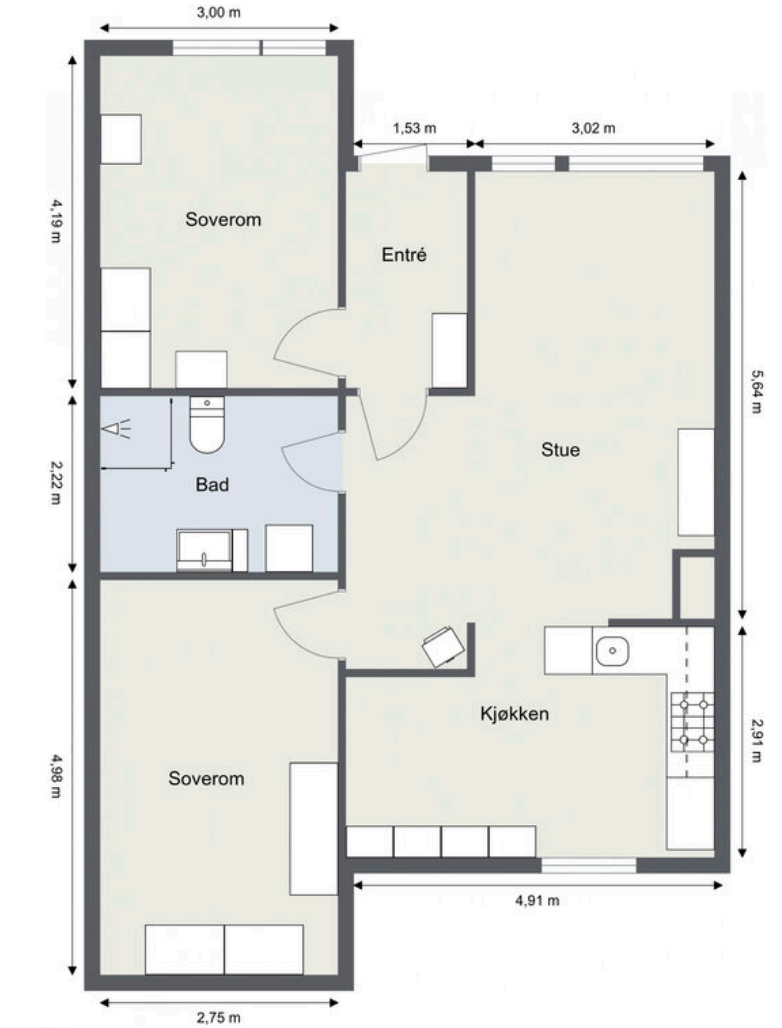
Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Andelsleilighet
Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, soverom, bod innredet som soverom, stue/kjøkken, bad
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Dobbel garasje som deles med nabo
Total BRA: 16 kvm.



1. Etasje
Midtveien 29

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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




ZOO


























110
112
113









Informasjon

Midtveien 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0152/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 2297 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 5 i Gartnerjordet Borettslag, org.nr. 945085894

Selger
Eva Alnes Holte

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
160 777,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 850 777,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 860 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 869 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, soverom, bod innredet som soverom, stue/kjøkken, bad
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Dobbel garasje som deles med nabo
Total BRA: 16 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 har alt på ett plan og inneholder:
Underetasje BRA-i 77 m^2: Entré, soverom, bod innredet som soverom, stue/kjøkken, bad

I tillegg disponeres:
- Parkering i garasje (dobbelgarasje som deles med nabo)
- Ekstern bod på 6 m^2

Standard

Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med en hyggelig adkomstterrasse på 20,2 m^2. Utenfor terrassen er det etablert en fin hageflekk med gressplen og hekker. Her ute er det plass til sittegrupper, og sommerhalvåret kan nytes! Utenfor ytterdøren finner du en praktisk ekstern bod på 6 m^2.

Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er plass til garderobeskap/kommode, samt knaggrekke.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot spiseplassen, og har innredning av eldre dato. Skapene har glatte, folierte fronter, og det er satt inn benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er det fliser over benkeplaten, samt belysning via lysstoffrør på veggen, under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgrepskran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

Bad:
Boligen har et romslig baderom med flislagt gulv og dusjsone. Øvrige vegger har trepanel. Badet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det satt opp speilskap med downlights. Videre har badet opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri samt et gulvmontert toalett. Badet har mekanisk avtrekk i veggen.

Soverom:
Boligen har ett godt soverom. Rommet har god plass til dobbeltseng med

tilhørende nattbord. Det er også plass til garderobeskap på rommet.

I tillegg er det blitt innredet en stor bod i leiligheten. Rommet har ikke vinduer, og er ikke godkjent for varig opphold. Nåværende eier har innredet rommet med dobbeltseng, kommode samt en stor skyvedørsgarderobe.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på bad, entré og et området på kjøkkenet. Ellers laminat.
Vegger: Flissatt hjørne på bad. Ellers malt strie og panel, brystpanel i enkelte rom.
Himling: Himlingsplater i alle rom.

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

Parkering

Det disponeres parkering i dobbeltgarasje, som deles med naboen. Det er også plass til gjesteparkering på gårdsplassen.
For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

I tråd med borettslagets HMS-strategi skal regelmessig lading av el- og hybridbiler skje via godkjente ladere, i henhold til nasjonale forskrifter. Styret har avklart at ladere skal kobles til eksisterende kurs i garasjen og monteres av autorisert fagpersonell. Alle kostnader ved kjøp, installasjon og bruk dekkes av andelseier. Andelseiere må kontakte styret før eventuell
installasjon.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering/påkostninger:
Badekaret ble byttet ut med nytt dusjkabinett i 2021. Samme år ble det også installert nytt klosett. Nye vinduer, utgangsdør og bod-dør i 2021 for alle i borettslaget. Nytt terrassegulv i 2022. Nye lufteventiler i 2022. Hele bygningsmassen ble malt utvendig i regi av borettslaget 2021-2022. Nytt laminat-gulv på stue, kjøkken og soverommet innerst i leiligheten (heretter kalt soverom 2) i 2019.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut badekar med dusjkabinett.

- 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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet terrassegulv. Utført av en fra Seniorene.no

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Kontroll på el-anlegg august 23. Det ble ikke funnet feil.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Ja. Beskriv: Vannlekkasje fra rør inne i baderomsveggene som rammet gulv på store "soverom" og stue. kjøkken og . Dette ble rettet opp gjennom forsikringsselskapet til borettslaget

- 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. Ja. Beskriv: Enkelte tilfeller av sølvkre på bad.

- Kjenner du til planer i laget som kan medføre endringer i fellesutgiftene? Ja, det er planlagt et felles brannvarslingssystem for samtlige leiligheter.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.08.2025
Bygning:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverk med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Dører:
Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017. (Døren har ingen brannklassifisert merking).
Innvendige profilerte dører i tre med furuutførelse.

Balkong/terrasse:
Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner, på 20,2 m². Gulv i impregnert trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner. Rekkverk av stående bord i trevirke.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via gulvvarme på store deler av kjøkken, stue, gang og soverom 1 (ved inngangsparti).
Varmtvann fra bereder plassert på badet.

Luftbehandling:
Leiligheten er bygget med mekanisk ventilasjon.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og en jordfeilbryter.
Hovedbryter og 10 fordelingskurser.

Dobbel garasje som deles med naboen:
Frittstående garasje på tomten. (Deles med nabo). Garasjen montert på asfalt og er oppført med betongvegger samt enkelt bindingsverk. Stående utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Det er installert elektrisk garasjeport. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist et for høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakningen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet over tid fører til muggvekst eller svekket sortering av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det kan være at

plasten på innsiden av konstruksjoner kan være årsaken til forhøyet fuktighet inne i veggen. Ellers ingen unormale avvik på selve panel på veggene som er under terreng. Dette utelukker ikke at det ikke kan være symptomer andre steder, det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt. Forholdet bør også sees i sammenheng med utvendig drenering, som kan være en medvirkende årsak til fukt i konstruksjonen. Det er borettslagets ansvarsområde å oppgradere utvendig drenering. Vær oppmerksom på at kjellere og rom under terreng generelt vurderes som utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til fuktproblemer. Det påviste avviket er ikke unormalt, og mest sannsynlig skyldes utslaget plast i konstruksjonen. For å lukke TG3 må fuktsperren fjernes, veggen luftes og undersøkes nærmere. Kostnadsestimatet er basert på arbeid fra innsiden, kun på innvendig panel på veggen mot terreng, med nødvendige tiltak utført lokalt. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Våtrom > Underetasje > bad > Overflater vegger og himling: Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i bygningsdelenes og overflatenes alder, samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran eller tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er utført. Det er montert trepanel i våtsoner. Dette kan være en uheldig løsning dersom det ikke er benyttet maling på panelen som tåler høy fuktbelastning. Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt". Modernisering bør vurderes.

Våtrom > Underetasje > bad > Overflater Gulv: 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 i dusjsonen lot seg ikke måle på grunn av manglende tilgjengelighet som følge av dusjkabinettet. Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert vannføring til sluk, inntil rommet blir modernisert.

Våtrom > Underetasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) og slukløsning har nådd den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Det påpekes at det er usikkert om det er benyttet membran i alle våtsoner på badet. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra

synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Badet er i behov for modernisering, da forventet brukstid for underliggende konstruksjoner er nådd. 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 fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via gulvvarme på store deler av kjøkken, stue, gang og soverom 1 (ved inngangsparti).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om en strømkostnad på 14 125,- i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 625,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, garasje, grunnpakke kabel-TV/bredbånd, snøbrøyting, forretningsførsel, nedbetaling av andel fellesgjeld etc.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 3 640,-
- Stipulerte avdrag: kr. 193,-
- Stipulerte renter: kr. 792,-

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 977 092,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 908 369,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
Styret har utøvd sitt ansvar i tråd med borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Det er avholdt fire styremøter og ett beboermøte, samt gitt informasjon til andelseierne ved behov. I tillegg har styremedlemmene utført 104 timeverk relatert til borettslagets drift.

Økonomi:
Regnskapet behandles som egen sak, men styret ønsker å kommentere borettslagets økonomiske status:
Borettslagets økonomi er ryddig og oversiktlig, men egenkapitalen bør styrkes fra dagens nivå til cirka 300 000 kroner, noe som tilsvarer en økning på cirka 120 000 kroner. Etter to år med husleieøkning fra årsskiftet ble dette unngått ved inngangen til 2025. Årsaken var at økningen i de kommunale vann- og avløpskostnadene for 2025, ble noe lavere enn forventet. I tillegg avdekket styret at borettslaget har betalt for mye i vann og avløp (kommunale avgifter). Se punkt 4 B. Det er gjort bevisste kutt i drifts- og vedlikeholdskostnadene, innenfor det som anses som forsvarlig. Det innebærer at visse driftsoppgaver må utføres av beboerne. "Styret er imidlertid bevisst på å unngå utsettelser som kan øke risikoen for høyere vedlikeholdskostnader."

Vedlikehold/utbedringer:
Det var ikke planlagt vedlikeholdstiltak av bygnings- eller eiendomsmassen i 2024. Derimot ble disse tre uforutsette utbedringene utført i regi av borettslagets styre:
- Utbedring av pipeløp da feieren avdekket at eksisterende løp var ødelagt (Midtv. 35).

- Skifte av utgangsdør på grunn av stort «mellomrom» mellom dørramme og vegg, noe som forårsaket trekk av kald luft inn i leiligheten (Midtv. 25).
- Utbedring av tak under balkong som følge av vannlekkasjer ved regnvær (Chr. Mic. 76).

Reduksjon av felleskostnadene:
a) Innføring av vannmålere: Utredning om mulig innføring av vannmålere ble igangsatt i 2023. På styremøtet i august 2024 besluttet styret imidlertid å avslutte arbeidet. Bakgrunnen var at kostnadene knyttet til installasjon og årlig kontroll av vann- og avløpsforbruk vurderes som så høye at prosjektet ikke fremstår som økonomisk forsvarlig.
b) Kommunale avgifter: Styret har identifisert to forhold som har medført reduksjon i de kommunale avgiftene:
- Feieavgift: Borettslaget skal ikke betale feieavgift for andeler som ikke benytter eller har montert ildsted. Styret ba de aktuelle andelseiere som ikke har, eller ikke benytter, ildsted om å søke fritak. Dette har ført til lavere samlet feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at andelseiere som har fått fritak grunnet manglende bruk, selv må melde fra dersom ildsted tas i bruk igjen.
- Vann- og avløpskostnader: Styret avdekket at kommunen i flere år hadde benyttet feil arealgrunnlag ved beregning av vann- og avløpskostnader (kommunale avgifter). Kommunen aksepterte dette, og borettslaget fikk refundert cirka 40 000 kroner for de siste tre årene. I tillegg ble de månedlige kostnadene redusert med cirka 1500 kroner. Styret valgte å ikke kontakte advokat for å kreve refusjon for de resterende syv årene, da det var usikkerhet knyttet til advokatutgifter i forhold til det resterende beløpet.

Ny vedlikeholdsplan:
Det er utarbeidet en ny vedlikeholdsplan som skal sikre at det til enhver tid sittende styret har oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som er planlagt, og når disse skal gjennomføres. Vedlikeholdsplanen skal oppdateres årlig og presenteres for beboere og andelseiere.

Styret opplyser per e-post:
- En eventuelt husleieøkning skjer gjerne i forbindelse med årsskiftet og nytt budsjett. Det er for tidlig å si om det blir noen økning fra 2026 da vi ikke har kunnskap om prisjusteringer etc. Siste økning var i januar 2024.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst, og frist for å melde interesse er satt til 19.08.2025 kl. 14:00.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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 160 777,-pr. 30.06.2025

Borettslaget har ett felles lån:

Långiver: HANDELSBANKEN
Type lån: annuitet
Total restgjeld per 30.06.2025: kr. 2 488 120,-
Antall terminer: 12
Løpetid: 12.04.23 - 31.12.53
Rente: 5,85%

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Fellesformue

Kr 14 095,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 69 846,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 58 946,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier plikter å medvirke til at bod og garasje er i forsvarlig stand. Andelseier har ansvaret for:

- Vedlikehold av boddør
- Elektrisk anlegg i bod og garasje
- Benytte “godkjent” portåpner. (Crawford)
- Vask/maling av garasjeport
- Maling av bod/ garasje dersom det besluttes at andelseier skal male.

Borettslaget har ansvaret for:

- Bygningsmessig vedlikehold.
- Vedlikehold og skifte av garasjeport og motor.
- Vedlikehold/utbedring av underlaget i garasjen.

Påføres garasjeport skade - av andelseier eller andre- som resulterer i at porten må skiftes, opprettes automatisk en forsikringssak (borettslagets forsikringsselskap). Det vil bli reist krav om at den som har forårsaket skaden må dekke borettslagets kostnader- eventuelt borettslagets egenandel ved forsikringsoppgjør.

Dyrehold

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold i borettslaget. Regler/bestemmelser for husdyrhold i borettslaget finner du i vedtekter 5.1. 9. Gis samtykke til

husdyrhold, gjelder følgende vilkår:
-Dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse/ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget.
- Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom, inkludert gårdsplass, plener og gangveier.
-Katter/andre husdyr skal være under kontroll/tilsyn på borettslagets eiendom og tillates ikke og ferdes fritt på borettslagets eiendom.
- Det tillates ikke å gjøre bygningsmessige endringer for tilpasning til dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84939498

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 644 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget, opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker, platting med sittegrupper samt asfalterte arealer i innkjøring og gangveier.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

MIdtveien 29 har en både barnevennlig og markanær beliggenhet i et flott strøk i Grønlia på Fjellhamar. Boligen ligger i en blindvei og er således godt skjermet for trafikk og støy. Fra Gimleveien kan du spasere rett ut i marka som har flotte turløyper, lavvoplass, hinderløype etc. I tillegg finner du lysløype like i nærheten, med adkomst fra Bekkeveien. Ellers nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsplasser, idrettshaller, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av øvrige fasiliteter. I tillegg har du kort vei til Ahus.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fjellhamar togstasjon som ligger ca. 10-12 minutters gange unna boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 7 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 25 min til Oslo lufthavn.

Kommunen har ikke skolekretser, men "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Eiendommen har gangavstand ned til Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand vgs. Det ligger flere populære barnehager i området, alle innen kort avstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega Fjellhamar Torg, Kiwi Fjellhamar og Rema 1000 i Stasjonsbyen. 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 innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge, og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole.

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

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus på eiendommen datert 29.05.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
U. etg:
1. Foreta endel innredning.

1. etg:
2. Foreta endel innredning.

Utvendig:
3. Foreta endel tilbakefylling til grunn.
4. Bygge om rampene til nr. 29 og 31, slik at farefri adkomst oppnås.
5. Planere og rydde tomten.
6. Montere husnummerskilt.
Arbeidene under punkt 5 og 7 må være utført innen 1 mnd. De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest i etterkant. 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.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Det ene rommet innredet som soverom er omtalt som bod i de siste godkjente byggetegningene, og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold (eks. soverom) må det søkes om bruksendring. På de siste godkjente byggetegningene er det også tegnet inn en bod ved kjøkkenet. Denne boden er blitt åpnet og innlemmet i kjøkkenrommet. Entréen er blitt utvidet.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 frittliggende småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, barnehage, friområde, kjørevei mm.

Reguleringsplan: Grønlia I
- Delareal 3 644 m2. Formål: frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 3 645 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Bebyggelsesplan: Gartnerjordet - eldreboliger
- Delareal 1 012 m2. Formål: boliger
- Delareal 152 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 1 630 m2. Formål: felles grøntareal
- Delareal 62 m2. Formål: felles lekeareal
- Delareal 779 m2. Formål: felles avkjørsel

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad fon radon i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1989/2635-1/8 28.03.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Kartforretning holdt 2.2.1989. Areal 3647.11 m2
Kommentar: Målebrevet er en journalføring av gnr. 101 bnr . 2291 etter at bnr . 2298, bnr.2299, bnr. 2300 , bnr. 2301, bnr. 23H og bnr . 2558 ble tillagt eiendommen den 30 . 09.1988.

1989/10853-1/8 27.10.1989 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Borettslaget Gartnerjordet gir Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og spillvannsledning med nødvendige kummer og pumpestasjon på eiendommen. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer og materiell til senere ettersyn , vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra M (VALGFRI) kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 139 360,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 16.07.2025
- Tilstandsrapport, datert 06.08.2025
- Energiattest, datert 10.08.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 27.06.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 10.06.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.06.2025
- Kommuneplankart, datert 27.06.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 29.05.1989
- Byggemeldte tegninger, datert 14.09.1988
- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2025

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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Midtveien 29

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holte, Eva Alnes	9578-5999-4-1684453	2025-07-16 14:18:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jul. 2025

Oppdragsnummer
65-0152/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Eva Alnes Holte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2003

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: 91990299
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut badekar med dusjkabinett.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet terrassegulv. Utført av en fra Seniorene.no

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

Eventuell kommentar: Kontroll på el-anlegg august 23. Ingen feil.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra rør inne i baderomsveggene som rammet gulv på store "soverom" og stue. kjøkken og . Dette ble rettet opp gjennom forsikringsselskapet til borettslaget

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.

Ja

Beskriv: Enkelte tilfeller av sølvkre på bad.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0152/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Holte, Eva Alnes	**2025-07-16**

Identifikasjon

bankID Holte, Eva Alnes

Signicat

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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE
Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 2297
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25120 **Referansenummer:** FL7857

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagsleilighet med terrasse.
Beliggende på Fjellhamar.

Leiligheten har en noe eldre standard og har moderniseringsbehov knyttet til bad og rom under terreng, samt kjøkken etter ønske.

Terrasse:
Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner, på ca. 20,2 m².
Gulv i impregnert trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.
Rekkverk av stående bord i trevirke.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med mekansik ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme på store deler av kjøkken, stue, gang og soverom 1 (ved inngangsparti).
Varmtvann fra bereder plassert på badet.

Bad:
Baderom fra byggeår.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med downlights på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinet med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk i vegg.

Kjøkken:
Orginal kjøkken innredning i åpent rom. Kjøkkenet er av eldre dato.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør på vegg, under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps-kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern utvendig bod og garasjeplass.

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

- Det foreligger ikke tegninger

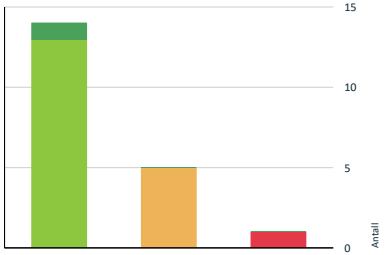
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

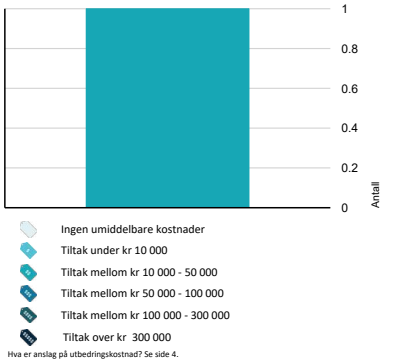
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår
1989

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget oppført etter eldre standard og har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

—

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

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
(Døren har ingen brannklassifisert merking).

—

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

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner, på ca. 20,2 m².
Gulv i impregnert trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk av stående bord i trevirke.
Terrassehøyden overstiger ikke nivået som utløser krav om rekkverkshøyde, og forholdet er derfor ikke nærmere omtalt.

—

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

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

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

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

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

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar, er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Det henvises ellers til vedtektene for borettslaget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entré og et området på kjøkkenet.
Ellers laminat.

Gulvvarme på store deler av kjøkken, stue, gang og soverom 1 (ved inngangsparti).

—

Vegger:
Flissatt hjørne på bad.
Ellers malt strie og panel, brystpanel i enkelte rom.

—

Himlinger:
Himlingsplater i alle rom.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,37 m.

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

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

Bemerkning:
Laminatgulvet er stedvis noe mer slitt på et soverom, som følge av normal bruk over tid, og kan ha behov for behandling eller utskiftning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen er under terreng.
Det ble utført hulltaking i nedre del av panel på soverom, på typisk utsatt sted.

Ved hulltaking ble det påvist bruk av plast i konstruksjonen.
Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstår kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

—

Fuktsøket ble gjennomført med pigger i bunnsvillen på innsiden av påforet vegg. Målingen viste 26,6 % (rødt nivå).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakningen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet over tid fører til muggvekst eller svekket sortering av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det kan være at plasten på innsiden av konstrksjoner kan være årsaken til forhøyet fuktighet inne i veggen.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på veggene som er under terreng.
Dette utelukker ikke at det ikke kan være symptomer andre steder, det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt.

Forholdet bør også sees i sammenheng med utvendig drenering, som kan være en medvirkende årsak til fukt i konstruksjonen. Det er borettslagets ansvarsområde å oppgradere utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

• Vær oppmerksom på at kjellere og rom under terreng generelt vurderes som utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til fuktproblemer. Det påviste avviket er ikke unormalt, og mest sannsynlig skyldes utslaget plast i konstruksjonen.

For å lukke TG3 må fuktsperren fjernes, veggen luftes og undersøkes nærmere. Kostnadsestimatet er basert på arbeid fra innsiden, kun på innvendig panel på veggen mot terreng, med nødvendige tiltak utført lokalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører i tre med furuutførelse.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til alder og bruk.

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

—

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med speil.

Soverom:
Garderobeskap.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.

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

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.

Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring. Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

—

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

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatt veggfelt.
Ellers panel.

Himling:
Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i bygningsdelenes og overflatenes alder, samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet membran eller tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er utført.
Det er montert trepanel i våtsoner. Dette kan være en uheldig løsning dersom det ikke er benyttet maling på panelen som tåler høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"
Modernisering bør vurderes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og så nærme sluk som mulig, målt til 20 mm.

Det påpekes at målingen av høydeforskjellen mellom topp flis ved dør og sluk er utført så nøyaktig som mulig, men ikke helt frem til sluket på grunn av dusjkabinettet. Det kan derfor ikke utelukkes at høydekravet er oppfylt dersom måling utføres uten kabinettet på plass.

Tilstandsrapport

—

Tilstandsgraden er basert på de målingene som lot seg gjennomføre på befaringsdagen.

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 i dusjsonen lot seg ikke måle på grunn av manglende tilgjengelighet som følge av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert vannføring til sluk, inntil rommet blir modernisert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/tettesjikt fra byggeår.
Sluk i dusjsone.

Det gjøres oppmersom på at inspeksjon av sluket hadde begrenset tilgang og derfor ikke fullverdig bedømmelse ikke mulig.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Det påpekes at det er usikkert om det er benyttet membran i alle våtsoner på badet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet er i behov for modernisering, da forventet brukstid for underliggende konstruksjoner er nådd.

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

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med downlights på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinet med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

—

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Det er opplyst at ventilasjonen går kontinuerlig.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale symptomer.

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

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

Fuktmålingen viste 7,4 % (grønt nivå). Tilstandsgrad er basert på måleresultatet.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Orginal kjøkken innredning i åpent rom.

Kjøkkenet er av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige avvik, og bruksfunksjonen vurderes ikke som nedsatt.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

—

Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør på vegg, under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps-kran, komfyr med platetopp og frittstående 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.

Bemerkning:
Det er registrert stedvis svellemerker på enkelte skapfronter og skrog som følge av normal bruk over tid. Kjøkkenet fremstår ellers funksjonelt, men modernisering kan vurderes etter behov og ønske.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

—

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber og fleksirør, hovedsakelig fra byggeår.

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.

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

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





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

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

—

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Bygningen er bygget hovedsakelig med naturlig ventilasjon. Det har blitt ettermontert mekanisk vifte i yttervegg.

Tilluft via veggventiler i de fleste rom.

Tilstandsrapport

Avtrekk via kjøkken, bad og veggventil (mekanisk) på et soverom.

En elleres god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

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

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.

Andre VVS-installasjoner

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på fasade.
Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på badet.
Volum: 194 Liter.
Produksjonsår. 2022.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer og en jordfeilbryter.
Hovedbryter og 10 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle 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.

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

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

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

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Generell kommentar

Det opplyses at Elvia gjennomførte tilsyn i 2023, og at det ikke ble avdekket avvik ved kontrollen, i følge den rapporten.

• Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Det var ikke et krav om komfyrvakt når kjøkkenet ble oppført, men det anbefales å ettermontere dette for sikkerhet mot brann.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er montert brannslange (ikke formstabil type) på badet.

Det er viktig at man i tillegg har brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

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

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

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

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje som deles med nabo



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Beskrivelse
Frittstående garasje på tomten.
(Deles med nabo)

Garasjen montert på asfalt og er oppført med betongvegger samt enkelt bindingsverk.
Stående utvendig kledning.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Det er installert elektrisk garasjeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

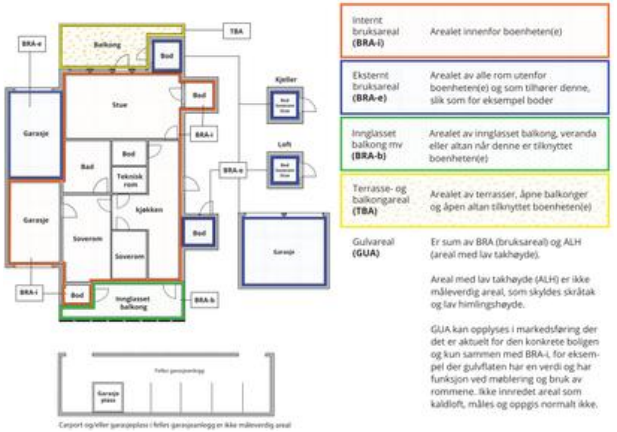
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	77	6		83	20
SUM	**77**	**6**			**20**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, 2 soverom, Stue/kjøkken, bad	Utvendig bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Terrasse ved inngangsparti.
Terrassen ble målt til ca.20,2 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod og parkeringsplass som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Utvendig bod:
Boden ble målt til ca. 6,2 m².

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

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

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

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

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

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har 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: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: Det ble ikke påvist synlige tegn på avvik i brannskillet mellom seksjonene. Denne vurderingen er imidlertid gjort på generelt grunnlag, fordi:

I henhold til TEK17 § 11-8 om brannceller skal en branncelle være konstruert slik at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg til en annen celle i den nødvendige tiden for rømning og redning.

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

Entrédør: Døren har ingen synlig brannklassifisert merking.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2019: Nytt gulv på soverom, stue og kjøkken.
2021–2022: Utvendig fasade ble malt i regi av borettslaget.
2022: Montert enkelte veggventiler.
2022: Nytt terrassegulv.
2023: Det ble gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet ikke oppfyller dagens krav til lysforhold.
Bruken av rommet på befaringsdagen er førende for hva som blir oppgitt i rapporten, det er ikke fremlagt dokumentasjon på om rommet er søkt bruksendret til hoveddel (soverom).

Dobbel garasje som deles med nabo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje.
Garasjeplass ble målt til ca.15,6 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE	77	0
Dobbel garasje som deles med nabo	0	0

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.7.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Eva Alnes Holte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3222 LØRENSKOG	107	2297		0	3644.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Midtveien 29

Hjemmelshaver
Gartnerjordet Borettslag

Eier av enheten:
Eva Alnes Holte

Kommentar
Bolignummer (SSB) : U0101

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**
/GARTNERJORDET BORETTSLAG	945085894			Holte Eva Alnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Midtveien 29 ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Fjellhamar, med en kombinasjon av sentral beliggenhet og gode servicetilbud. Området har kort avstand til dagligvarebutikker, rekreasjonsområder og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både pendlere og fastboende.

I nærområdet finnes både skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt treningssentre og servicetilbud som dekker daglige behov. Fjellhamar stadion, turstier og grøntområder gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet.

Det er gangavstand til Fjellhamar stasjon med togforbindelse mot Lillestrøm og Oslo. Området betjenes også av bussruter til nærliggende bydeler og sentrale knutepunkter. For bilister er det enkel adkomst til hovedveinett, noe som gir god tilgjengelighet til Oslo og øvrige deler av regionen.

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.

Bebyggelsen

Flermansbolig (leilighet) med terrasse og utvendig bod.
Frittstående garasje som deles med nabo.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 1989 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig vegger kledd med liggende panel.
Veranda og terrasser er utført i trekonstruksjoner.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse: 07/06-1988
Igangset.till: 21/11-1988
Tatt i bruk (GAB): 01/06-1989
- I følge Norges eiendommer

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

Siste hjemmelsovergang

År
1990

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.07.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.07.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.07.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Midtveien 29, 1464 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 2297
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FL7857

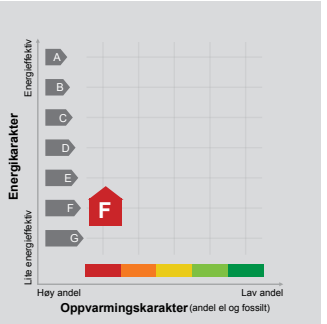
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Midtveien 29
Postnummer	1464
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	2297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12432496
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153161
Dato	10.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Følg med på energibruken i boligen
- Sjekk for strømslukende apparater
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 bereder reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

Informasjon fra forretningsfører

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

Generert 27.06.25
Vår ref.: 34 / 5
Meglers ref.: 65-0152/25

Boligopplysninger

Andel	5	**Bolignr**	
Boligselskap	034 Gartnerjordet Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	MIDTVEIEN 29, 1472 FJELLHAMAR	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Eva Alnes Holte	**Bygningstype**	Flermannsbolig

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 27.06.25: kr 4 625,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	3 640	3 640	3 640	3 640	3 640	3 640
Stipulerte avdrag	193	193	193	193	193	193
Stipulerte renter	792	792	792	792	792	792
Total	4 625	4 625	4 625	4 625	4 625	4 625

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,85% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	2 488 120	160 777	12.04.23 - 31.12.53

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,85% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	2 488 120	12.04.23 - 31.12.53

Selskap og eiendom

Selskap	034 Gartnerjordet Borettslag (orgnr. 945085894)
Antall enheter	15
Styrets e-post	Vidarakselsen11@gmail.com
Styreleder	Vidar Akselsen (90758202)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84939498)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	107/2297
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 161 933,00	**Andre inntekter**	kr 503,00
Formue	kr 14 095,00	**Utgifter**	kr 9 513,00

Merknader

Hver andel har en garasjeplass.

Gartnerjordet Borettslag, org.nr. 945085894, er innvilget refinansiering av eksisterende gjeld med opplåning på kr 850 000. Formålet med lånebehovet er relatert til nødvendig utbedring av borettslagets bygningsmasse. Andel fellesgjeld økes i tråd med lånopptaket. Det må påregnes en økning av felleskostnader relatert til lånebehovet i løpet av dette året. Styret vil beslutte hvor mye felleskostnadene vil økes, og fra hvilke tidspunkt det blir gjeldende ifra. Ta derfor direkte kontakt med styret.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Gartnerjordet borettslag , avholdt den 27.04.2022.

Møtet ble åpnet av: Leif G. Bjerke
Fra BORI møtte: Ingen.
Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Leif G. Bjerke

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 10 stemmeberettigede, 0 fullmakt
totalt: 10 andelseiere.

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

Jarle Opseth ble valgt til sekretær. Vibeke Søyland og Elin Skårvin til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent.

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2021**

Styrets årsberetning for 2021 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2021**

A) Årsregnskap for 2021
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent.

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Forslag styrehonorar:

25.000,- fordeles internt i styret.

Vedtak: Godkjent.

SAK 5 **INNKOMNE SAKER**

Ingen innkomne saker

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styreleder

Valgt ble: Vidar Akselsen (2 år)

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Ailin Blankvandsbråten (2 år)

C) Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Vibeke Søyland (1 år)

Jarle Opseth (1 år)

D) Valg av 1 delegat

Delegater: Vidar Akselsen

Protokollen undertegnes av:

Leif G. Bjerke /S/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Jarle Opseth /S/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Vibeke Søyland /S/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Elin Skårvin /S/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Vidar Akselsen
Styremedlem: Tove Grøtta
Styremedlem: Ailin Blankvandsbråten
Varamedlem: Jarle Opseth
Varamedlem: Vibeke Søyland

Innkalling til ordinær generalforsamling 10.06.2025 for 034 Gartnerjordet Borettslag.

Ordinær generalforsamling i Gartnerjordet Borettslag avholdes tirsdag 10 juni 2025 kl. 18.00 på terrassen i Midtveien 23 (Vidar Akselsen). Regner det, er alternativ dato torsdag 12 juni, samme tid og sted.

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport for 2024
Sak 3: Regnskap 2024
Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte
Sak 5: Forslag til endringer av vedtekter 11-5 styrehonorar
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

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

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

Sak 2: Styrets årsrapport for 2024

Lagt frem av styret

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

Sak 3: Regnskap 2024

Lagt frem av styret

Inntekter: 852 573 (mot budsjett 858 934)
Utgifter: 642 496 (mot budsjett 669 574)

Resultat: 69 846 (mot budsjett 35 396)
Disponible midler pr 31.12: 217 330

Boligselskapet har positive disponible midler på kr 217 330 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Borettslaget har noe svak likviditet, da sum disponible midler er lavere enn sum 4 mnd felleskostnader iht. Bori BBL sine vurderinger.

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

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Det foreslås at styrehonoraret for inneværende periode blir på 37.000 kroner. Dette er 7000,- kroner mer enn rammen for samlet styrehonorar, slik det beskrives i vedtektene 11.5.

Begrunnelsen for økningen er; foruten fire styremøter, at det er utført 131 timeverk som er

benyttet til arbeid med følgende saker:
- Administrasjon og økonomistyring av borettslaget
- Innhenting av anbud og oppfølging av de utbedringer som er foretatt
- Arbeid med ny vedlikeholdsplan - befaring og planer for vedlikehold,
- Utarbeidelse av ny HMS strateg - kontakt med eksterne
- Innhenting av tilbud på forsikring, Internett/TV, finansiering
- Arbeid for å sikre de trafikale forhold til og fra borettslaget - i hovedsak Midtveien
- Kontakt med leverandører (Roaf, Frode Gran)
- Kontakt med fagmiljøer knyttet til ventilasjon, brannsikkerhet.
- Oppfølging av saken med kommunen der borettslaget ble belastet for mye i vann og avløp.

Styret fordeler det samlede styrehonoraret i henhold til de prinsipper som gjelder for beregning av hva styremedlemmene skal ha utbetalt.

Fjellhamar 20. mai 2025
Vidar Akselsen
styreleder

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 37 000,-

Mot
Forslag avvises

Sak 5: Forslag til endringer av vedtekter 11-5 styrehonorar

Lagt frem av: styret

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtektsendring av vedtekter – § 11-5 Styrehonorar

Tidligere ordlyd:

"Det samlede styrehonorar skal være innenfor rammen 1400-2000 kroner per andel i borettslaget- totalt 15 andelsleiligheter".

Ny ordlyd:
"Det samlede styrehonorar skal være innenfor rammen 1400-5000 kroner per andel i borettslaget- totalt 15 andelsleiligheter"

Med tillegg:

"Det samlede styrehonoraret skal ikke overstige kr 75 000,-. Dette tilsvarer en fordeling på kr 5

000,- per andel, basert på borettslagets 15 andelseiere."

Se dokumentet Administrasjon av borettslaget for nærmere beskrivelse av hvordan styrehonoraret beregnes.

Begrunnelse:
Forslaget innebærer en betydelig økning fra dagens kr 30 000,-, og må sees i sammenheng med at det er blitt svært utfordrende å finne egnede kandidater til verv i borettslaget blant andelseierne.
Borettslagsloven fastslår at borettslag er pålagt å ha et styre. Dersom borettslaget ikke evner å finne kandidater blant egne andelseiere, kan Bori være behjelpelig med å finne kompetente kandidater. Honoraret for slike eksterne styremedlemmer ligger vanligvis på kr 25 000,- til kr 30 000,- per person. En økning av den økonomiske rammen gir derfor det til enhver tid sittende styret den nødvendige økonomiske ryggdekningen for å kunne legge frem et forslag til nytt styre
på generalforsamlingen.
En annen viktig begrunnelse for å øke den økonomiske rammen for styrehonorar er at styremedlemmene bør motta en kompensasjon som står i forhold til deres arbeidsinnsats. Som et eksempel kan det nevnes at dagens styre utfører i overkant av hundre arbeidstimer i tillegg til
de ordinære styremøtene.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Forslag om vedtektsendringer godkjennes

Mot
Forslag avvises

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteens forslag til tillitsvalgte i Gartnerjordet borettslag 2025/26

Valgkomiteen har bestått av Tove Grøtta, som har vært i kontakt med aktuelle andelseiere for å
skaffe et styremedlem og en vararepresentant. Sistnevnte rolle som borettslaget er lovmessig pålagt, er det ingen forslag til kandidat.

Forøvrig har Tove Grøtta flyttet fra borettslaget og kan derfor ikke fortsette som leder av valgkomiteen.

Styreleder - Vidar Akselsen, (ikke på valg)
Styremedlem - Gry Lunner (ikke på valg)

Styremedlem - Ailin Blankvandsbråten (NY for 2 år)
Varamedlem - ????
Valgkomite: ??? (1 år)
Fjellhamar 1. juni 2025

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

- Ailin Elise Blankvandsbråten

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomite (1 år)** :

Styrets årsmelding for 2024

Selv om det ikke lenger er et krav om årsberetning, velger styret å oppsummere de viktigste sakene:

- Utfordrende å få kandidater til styreverv i borettslaget.
- God kontroll på økonomien, men egenkapitalen bør forbedres.
- Tre uforutsette utbedringer i 2024.
- Det ble avdekket at borettslaget har betalt for mye i kommunale avgifter.
- Ny vedlikeholdsplan og ny HMS-strategi er utarbeidet.

1. Tillitsvalgte

På generalforsamlingen i juni 2024 ble følgende valgt:

- **Styreleder:** Vidar Akselsen, ikke på valg (valgt for 2 år, 2024–2026)
- **Styremedlem:** Gry Lunner, ikke på valg (valgt for 2 år, 2024–2026).
- **Styremedlem:** Jarle Opseth (rykte opp fra vara – på valg 2025).
- **Varamedlem:** Elin Skårvin (valgt for 1 år – har flyttet).
- **Valgkomité:** Tove Grøtta (valgt for 1 år – har flyttet).

2. Økonomi

Regnskapet behandles som egen sak, men styret ønsker å kommentere borettslagets økonomiske status:

Borettslagets økonomi er ryddig og oversiktlig, men **egenkapitalen bør styrkes** fra dagens nivå til cirka 300 000 kroner, noe som tilsvarer en økning på cirka 120 000 kroner.

Etter to år med husleieøkning fra årsskiftet ble dette unngått ved inngangen til 2025. Årsaken var at økningen i de kommunale vann- og avløpskostnadene for 2025, ble noe lavere enn forventet. I tillegg avdekket styret at borettslaget har betalt for mye i vann og avløp (kommunale avgifter). Se punkt 4 B.

Det er gjort bevisste kutt i drifts- og vedlikeholdskostnadene, innenfor det som anses som forsvarlig. Det innebærer at visse driftsoppgaver må utføres av beboerne.."Styret er imidlertid bevisst på å unngå utsettelser som kan øke risikoen for høyere vedlikeholdskostnader."

3. Vedlikehold/utbedringer

Det var ikke planlagt vedlikeholdstiltak av bygnings- eller eiendomsmassen i 2024. Derimot ble disse tre uforutsette utbedringene utført i regi av borettslagets styre:

- **Utbedring av pipeløp** da feieren avdekket at eksisterende løp var ødelagt (Midtv. 35).
- **Skifte av utgangsdør** på grunn av stort «mellomrom» mellom dørramme og vegg, noe som forårsaket trekk av kald luft inn i leiligheten (Midtv. 25).
- **Utbedring av tak under balkong** som følge av vannlekkasjer ved regnvær (Chr. Mic. 76).

Dugnader

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført 6. mai, hvor drøyt halvparten av andelseierne var representert og utførte planlagte oppgaver som å gjøre grøntområdene klare til sommeren. Utover vårdugnaden registrerer styret at det er liten interesse for mer ordinære oppgaver som fjerne ugress, klippe gress og fjerne snø (som traktor ikke får tatt) eller strø på fellesområdene.,

4. Reduksjon av felleskostnadene

a) Innføring av vannmålere
Utredning om mulig innføring av vannmålere ble igangsatt i 2023. På styremøtet i august 2024 besluttet styret imidlertid å avslutte arbeidet. Bakgrunnen var at kostnadene knyttet til installasjon og årlig kontroll av vann- og avløpsforbruk vurderes som så høye at prosjektet ikke fremstår som økonomisk forsvarlig.

b) Kommunale avgifter
Styret har identifisert to forhold som har medført reduksjon i de kommunale avgiftene:

- **Feieavgift:** Borettslaget skal ikke betale feieavgift for andeler som ikke benytter eller har montert ildsted. Styret ba de aktuelle andelseiere som ikke har, eller ikke benytter, ildsted om å søke fritak. Dette har ført til lavere samlet feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at andelseiere som har fått fritak grunnet manglende bruk, selv må melde fra dersom ildsted tas i bruk igjen.
- **Vann- og avløpskostnader:** Styret avdekket at kommunen i flere år hadde benyttet feil arealgrunnlag ved beregning av vann- og avløpskostnader (kommunale avgifter). Kommunen aksepterte dette, og borettslaget fikk refundert cirka 40 000 kroner for de siste tre årene. I tillegg ble de månedlige kostnadene redusert med cirka 1500 kroner. Styret valgte å ikke kontakte advokat for å kreve refusjon for de resterende syv årene, da det var usikkerhet knyttet til advokatutgifter i forhold til det resterende beløpet.

5. Helse, Miljø og Sikkerhet

Røyklukt i leiligheter
Enkelte andelseiere har også i 2024 opplevd røyklukt fra naboers bruk av ildsted. Styret har hatt dialog med kommunens feiervesen, som gjennomførte feiing sommeren 2024. Feiingen avdekket et defekt pipeløp, som ble utbedret høsten samme år. To ildsteder var feilkoblet og er nå korrigert av de respektive andelseierne.

Feieren påpekte viktigheten av korrekt bruk av Flexi-systemet og god ventilasjon for å unngå undertrykk og tilbakeslag av røyk. Det ble også bemerket at begge pipeløp er tilknyttet samme pipehatt, noe som kan være en av årsakene. Et forsøk med separate pipehatter med kort avstand vil imidlertid heller ikke være en god løsning. Styret besluttet derfor inntil videre å blokkere ett av pipeløpene.

Energieffektivisering

Styret har vurdert å utrede alternative oppvarmingsløsninger med lavere kostnader, ettersom strøm (panelovner/gulvvarme) er den viktigste energikilden i boenhetene. På bakgrunn av politiske signaler i forkant av stortingsvalget 2025, blant annet forslag om «Norgespris» på strøm, vil det ikke bli iverksatt nye tiltak, da denne type energitiltak ikke vil gi akseptabel lønnsomhet.

Lading av el- og hybridbiler

I tråd med borettslagets HMS-strategi skal regelmessig lading av el- og hybridbiler skje via godkjente ladere, i henhold til nasjonale forskrifter. Styret har avklart at ladere skal kobles til eksisterende kurs i garasjen og monteres av autorisert fagpersonell. Alle kostnader ved kjøp, installasjon og bruk dekkes av andelseier. Andelseiere må kontakte styret før eventuell installasjon.

6. Ny vedlikeholdsplan

Det er utarbeidet en ny vedlikeholdsplan som skal sikre at det til enhver tid sittende styret har oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som er planlagt, og når disse skal gjennomføres. Vedlikeholdsplanen skal oppdateres årlig og presenteres for beboere og andelseiere.

7. Ny HMS-strategi

Det er utarbeidet en ny HMS-strategi for å sikre at borettslaget driftes i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om helse, miljø og sikkerhet. Ansvaret for å etterleve bestemmelsene i strategien ligger hos andelseierne og borettslaget ved styret. Dette ansvaret vil bli synliggjort i borettslagets vedtekter og ordensregler.

8. Styrets arbeid

Styret har utøvd sitt ansvar i tråd med borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Det er avholdt fire styremøter og ett beboermøte, samt gitt informasjon til andelseierne ved behov. I tillegg har styremedlemmene utført 104 timeverk relatert til borettslagets drift.

Gartnerjordet Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Gartnerjordet Borettslag org.nr. 948085894

Resultatregnskap 2024

Gartnerjordet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	852 573	783 240	858 934	858 924
Sum driftsinntekter		**852 573**	**783 240**	**858 934**	**858 924**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	27 633	35 807	28 524	34 230
Konsulenttjenester	3	61 140	59 213	62 299	65 000
Kontingenter	4	6 121	6 121	6 999	6 150
Rep og vedlikehold	5	89 594	943 893	27 753	22 999
Forsikringer		83 625	66 141	83 100	94 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	210 513	239 559	285 600	260 000
Energi og fyring		3 364	3 084	3 000	3 000
Kabel-TV og telefoni		88 800	84 600	90 000	94 500
Driftskostnader	7	51 206	71 339	65 000	60 000
Andre driftskostnader	8	20 500	24 483	17 299	12 899
Sum driftskostnader		**642 496**	**1 534 240**	**669 574**	**652 978**
Driftsresultat før finansposter		**210 077**	**-751 000**	**189 360**	**205 946**
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 787	7 981	0	0
Finanskostnad		148 018	118 260	153 964	147 000
Sum finansposter		**-140 231**	**-110 279**	**-153 964**	**-147 000**
Årsresultat		**69 846**	**-861 279**	**35 396**	**58 946**
Overført til annen egenkapital	11	69 846	-861 279	0	0
Sum disponering		**69 846**	**-861 279**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Gartnerjordet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	12 987 303	12 987 303
Sum varige driftsmidler		12 987 303	12 987 303
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**12 987 303**	**12 987 303**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		48 572	37 022
Kundefordringer		0	4 218
Sum fordringer		48 572	41 240
Bankinnskudd, kasse o.l.		206 171	162 437
Sum omløpsmidler		**254 743**	**203 677**
SUM EIENDELER		**13 242 045**	**13 190 980**

Balanse 31.12.2024

Gartnerjordet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	6 500	6 500
Annen egenkapital	11	3 804 127	3 734 281
Sum egenkapital		**3 810 627**	**3 740 781**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 15	2 506 006	2 540 034
Borettsinnskudd	14, 15	6 888 000	6 888 000
Sum langsiktig gjeld		9 394 006	9 428 034
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 217	21 078
Annen kortsiktig gjeld	16	1 196	1 087
Sum kortsiktig gjeld		37 413	22 165
Sum gjeld		**9 431 418**	**9 450 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 242 045**	**13 190 980**

Gartnerjordet Borettslag

Vidar Akselsen	Jarle Opseth	Gry Lunner
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	663 213	669 444	669 578	676 024
Stipulerte renter	153 924	69 432	153 964	147 000
Stipulerte avdrag	35 436	44 364	35 392	35 900
Sum felleskostnader	**852 573**	**783 240**	**858 934**	**858 924**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	5 000	0	0	0
Motkonto for gruppe 52	-5 000	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og	23 600	27 000	24 999	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 033	3 807	3 525	4 230
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	5 000	0	0
Sum lønnskostnader	**27 633**	**35 807**	**28 524**	**34 230**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Det har blitt bokført og betalt arbeidsgiveravgift for gavekort i 2024- regnskapet. Gavekortet ble bokført i 2023- regnskapet.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 350	4 350	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	56 295	53 950	56 300	60 000
Andre forvaltningstjenester	495	0	0	0
HMS	0	913	999	0
Sum konsulenttjenester	**61 140**	**59 213**	**62 299**	**65 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	871	6 121	6 999	900
Kontingent BORI	5 250	0	0	5 250
Sum kontingenter	**6 121**	**6 121**	**6 999**	**6 150**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	89 480	386 003	0	17 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	12 803	0	5 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	25 753	0
Vedlikehold ventilasjon	0	38 575	0	0
Dugnadskostnader	114	196	2 000	999
Større vedlikehold/påkostninger	0	506 316	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**89 594**	**943 893**	**27 753**	**22 999**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	210 513	239 559	285 600	260 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**210 513**	**239 559**	**285 600**	**260 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	51 206	71 339	65 000	60 000
Sum driftskostnader	**51 206**	**71 339**	**65 000**	**60 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	7 975	0	0
Søppeltømming/container	5 853	5 886	6 500	6 999
Verktøy og redskaper	3 016	0	0	1 500
Kontorrekvisita	1 826	490	0	1 700
Generalforsamling/årsmøte	1 425	4 713	3 000	1 500
Velferdskostnader	525	402	500	0
Porto	0	42	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	6 656	3 715	6 000	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 260	1 299	1 200
Sum andre driftskostnader	**20 500**	**24 483**	**17 299**	**12 899**

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	12 987 302
Anskaffelseskost pr.31.12	12 987 302
Bokført verdi pr.31.12	12 987 302
Anskaffelsesår	2006

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 500 fordelt på 15 à kr. 500.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 734 281	4 595 559
Tilført til/fra EK fra årets resultat	69 846	-861 279
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 804 127	3 734 281
Annen egenkapital 31.12	3 804 127	3 734 281

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	2 506 005	2 540 034
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 506 005**	**2 540 034**

Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-2 540 034	
Nedbetalt i år	34 029	
Lånesaldo 31.12		2 506 005
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2054		
Sum langsiktig gjeld		**2 506 005**

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	9 394 005	9 428 034
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 987 303	12 987 303
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	9 538 000	9 538 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	75	0
Påløpt rente	801	779
Andre påløpte kostnader	320	308
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 196**	**1 087**

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**181 512**	**221 448**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	69 846	-861 279
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-34 029	821 343
B. Årets endring i disponible midler	35 817	-39 936
C. Disponible midler 31.12	**217 330**	**181 512**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	254 743	203 677
- Kortsiktig gjeld	37 413	22 165
= Disponible midler 31.12	**217 330**	**181 512**

Valgkomiteens forslag til tillitsvalgte i Gartnerjordet borettslag 2025/26

Valgkomiteen har bestått av Tove Grøtta, som har vært i kontakt med aktuelle andelseiere for å skaffe et styremedlem og en vararepresentant. Sistnevnte rolle som borettslaget er lovmessig pålagt, er det ingen forslag til kandidat.

Forøvrig har Tove Grøtta flyttet fra borettslaget og kan derfor ikke fortsette som leder av valgkomiteen.

Styreleder - Vidar Akselsen, (ikke på valg)

Styremedlem - Gry Lunner (ikke på valg)

Styremedlem - Ailin Blankvandsbråten (NY for 2 år)

Varamedlem - ????

Valgkomite: ??? (1 år)

Fjellhamar 1. juni 2025

Tove Grøtta
sign

Om Gartnerjordet Borettslag
(SELSKAPSINFORMASJON)

Juni 2025

Gartnerjordet Borettslag ble stiftet 1.1.1989 og har organisasjonsnummer 945085894.
Borettslaget består av 15 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. I tillegg har hver andel egen bod og garasje.

Eiendommen har gnr 107 bnr 2297 i Lørenskog kommune.

Borettslaget er organisert i henhold til "Lov om borettslag" og er tilknyttet BORI BBL, som også er forretningsfører.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Vedtektene legger føringer for drift, administrasjon og ansvar i borettslaget og vedtas av generalforsamlingen.
Ordensreglene bygger på vedtektene og skal medvirke til trivsel og et godt bomiljø.

Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Per e-post: 945085894@bori.no eller via EHF. EHF bruker boligselskapets organisasjonsnummer som adresse. Oppgi organisasjonsnummeret 945085894 til leverandøren og be om EHF-faktura hvis ønskelig.

Forsikring
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagets Sikringsfond AS.

Borettslagets eiendommer, hus, boder og garasjeanlegg er forsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 91990299.
Egenandelen er for tiden kr. 10 000,-.

For informasjon om hvilke skader som dekkes, henvises det til styret.

Vær oppmerksom på at Gjensidige setter krav til dekning av følgeskader, at arbeidet er utført i henhold til gjeldende tech standard og utført av godkjente fagfolk.

Tv/ Internett
Borettslaget har en kollektiv avtale med ALTIBOX om levering av TV-signaler og Internett. Ny avtale ble inngått med start 1.2.2025
TV-dekoder og annet fastmontert utstyr tilhører borettslaget, og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Parkering og lading av bil.
Andelshaver disponerer egen garasje.Det er gjesteplasser på hver av de tre gårdsplassene. Borettslaget har utredet en teknisk løsning for montering av billadere, som må bekostes av andelseier.

034 Gartnerjordet Borettslag
Protokoll for ordinær generalforsamling 10.06.2025

8 av 15 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

A) Møteleder Vidar Akselsen
B) 8 andelseiere til stede
C) Gry Lunde sekretær, Alin Blankvandsbråten og Alex Mollaei til å undertegne protokollen
D) Møtet var lovlig innkalt.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Vidar Akselsen velges til møteleder. Alin Blankvandsbråten og Alex Mollaei signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 2: Styrets årsrapport for 2024

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap 2024

Lagt frem av styret

Inntekter: 852 573 (mot budsjett 858 934)
Utgifter: 642 496 (mot budsjett 669 574)

Resultat: 69 846 (mot budsjett 35 396)
Disponible midler pr 31.12: 217 330

Boligselskapet har positive disponible midler på kr 217 330 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Borettslaget har noe svak likviditet, da sum disponible midler er lavere enn sum 4 mnd felleskostnader iht. Bori BBL sine vurderinger.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Det foreslås at styrehonoraret for inneværende periode blir på 37.000 kroner. Dette er 7000,- kroner mer enn rammen for samlet styrehonorar, slik det beskrives i vedtektene 11.5.

Begrunnelsen for økningen er; foruten fire styremøter, at det er utført 131 timeverk som er benyttet til arbeid med følgende saker:
- Administrasjon og økonomistyring av borettslaget
- Innhenting av anbud og oppfølging av de utbedringer som er foretatt
- Arbeid med ny vedlikeholdsplan - befaring og planer for vedlikehold,
- Utarbeidelse av ny HMS strateg - kontakt med eksterne
- Innhenting av tilbud på forsikring, Internett/TV, finansiering
- Arbeid for å sikre de trafikale forhold til og fra borettslaget - i hovedsak Midtveien
- Kontakt med leverandører (Roaf, Frode Gran)
- Kontakt med fagmiljøer knyttet til ventilasjon, brannsikkerhet.
- Oppfølging av saken med kommunen der borettslaget ble belastet for mye i vann og avløp.

Styret fordeler det samlede styrehonoraret i henhold til de prinsipper som gjelder for beregning av hva styremedlemmene skal ha utbetalt.

Fjellhamar 20. mai 2025
Vidar Akselsen
styreleder

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 37 000,-

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 5: Forslag til endringer av vedtekter 11-5 styrehonorar

Lagt frem av: styret

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtektsendring av vedtekter – § 11-5 Styrehonorar

Tidligere ordlyd:

"Det samlede styrehonorar skal være innenfor rammen 1400-2000 kroner per andel i borettslaget- totalt 15 andelsleiligheter".

Ny ordlyd:
"Det samlede styrehonorar skal være innenfor rammen 1400-5000 kroner per andel i borettslaget- totalt 15 andelsleiligheter"

Med tillegg:

"Det samlede styrehonoraret skal ikke overstige kr 75 000,-. Dette tilsvarer en fordeling på kr 5 000,- per andel, basert på borettslagets 15 andelseiere."

Se dokumentet Administrasjon av borettslaget for nærmere beskrivelse av hvordan styrehonoraret beregnes.

Begrunnelse:
Forslaget innebærer en betydelig økning fra dagens kr 30 000,-, og må sees i sammenheng med at det er blitt svært utfordrende å finne egnede kandidater til verv i borettslaget blant andelseierne.
Borettslagsloven fastslår at borettslag er pålagt å ha et styre. Dersom borettslaget ikke evner å finne kandidater blant egne andelseiere, kan Bori være behjelpelig med å finne kompetente kandidater. Honoraret for slike eksterne styremedlemmer ligger vanligvis på kr 25 000,- til kr 30 000,- per person. En økning av den økonomiske rammen gir derfor det til enhver tid sittende styret den nødvendige økonomiske ryggdekningen for å kunne legge frem et forslag til nytt styre
på generalforsamlingen.
En annen viktig begrunnelse for å øke den økonomiske rammen for styrehonorar er at styremedlemmene bør motta en kompensasjon som står i forhold til deres arbeidsinnsats. Som et eksempel kan det nevnes at dagens styre utfører i overkant av hundre arbeidstimer i tillegg til
de ordinære styremøtene.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt
Forslag om vedtektsendringer godkjennes

Mot: 0 stemmer
Forslag avvises

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteens forslag til tillitsvalgte i Gartnerjordet borettslag 2025/26

Valgkomiteen har bestått av Tove Grøtta, som har vært i kontakt med aktuelle andelseiere for å
skaffe et styremedlem og en vararepresentant. Sistnevnte rolle som borettslaget er lovmessig pålagt, er det ingen forslag til kandidat.

Forøvrig har Tove Grøtta flyttet fra borettslaget og kan derfor ikke fortsette som leder av valgkomiteen.

Styreleder - Vidar Akselsen, (ikke på valg)
Styremedlem - Gry Lunner (ikke på valg)
Styremedlem - Ailin Blankvandsbråten (NY for 2 år)
Varamedlem - ????
Valgkomite: ??? (1 år)
Fjellhamar 1. juni 2025

Styremedlem (2 år)

Ailin Elise Blankvandsbråten enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Ingunn Viken enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 10.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Blankvandsbråten, Ailin E	2025-06-11	Mollaei, Shahin Alex	2025-06-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Blankvandsbråten, Ailin E		bankID Mollaei, Shahin Alex	

Navn	Dato
Akselsen, Vidar	2025-06-11
Identifikasjon	
bankID Akselsen, Vidar	

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

Vedtekter for Gartnerjordet Borettslag

org nr 945 085 894

tilknyttet BORI BBL

1. Vedtektene inneholder regler, og kopi av lovbestemmelser som omhandler borettslaget og dets andelseiere/beboere. Vedtektenes innhold vedtas av generalforsamlingen. Vedtektene er overordnet Hustavla. Andelseiere/ beboere plikter å sette seg inn i vedtektene.

Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7.mai 1998. Endret den 16. april 2015, 15.april 2020, 13.juni 2023.

2. Innledende bestemmelser

2-1 Formål

Gartnerjordet 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.

2-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

3. Andeler og andelseiere

3-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

3-2 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.

3-3 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. Forkjøpsrett

4-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2,
jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

4-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

4-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

5. Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av *funksjonshemming* hos en bruker av boligen. *Skriftlig søknad sendes til styret før tiltak igangsettes.* Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Det er *ikke tillatt* å sette opp/montere TV-antenner, andre typer antenner eller parabolantenner på borettslagets bygningsmasse.

(6) Det er tillatt å bygge terrasse på "andelens tomt". Andelseier

plikter informere styret skriftlig om planene i god tid før arbeidet igangsettes. Eventuelt vedlegg skisser/tegninger.
(7) Det gis muligheter for montering av varmepumpe i bolig. Varmepumpen må monteres slik at den ikke er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Alle kostnader må dekkes av andelseier.
Andelseier plikter å informere styret skriftlig om planene i god tid før arbeidet starter.

(8) Borettslagets regler for medvirkning til et godt og hyggelig bomiljø presenteres i Hustavla.

(9). Det er et generelt *forbud mot dyrehold* i borettslaget. Styret kan likevel gi samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det. Samtykket forutsetter:
- vilkår for dyrehold etterleves
-dyreholdet er ikke til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

En skriftlig søknad om dyrehold med begrunnelse, sendes til styret før dyr "flytter inn".
Samtykke er personlig og gjelder kun de dyr som er nevnt i søknaden.

Samtykket er gyldig først når søker skriftlig bekrefter til styret at vilkårene er akseptert.

Ved gjentatte brudd på vilkårene eller at dyr er til ulempe for øvrige beboere, kan samtykket trekkes tilbake.

Informasjon om vilkår for dyrehold finner du i "Hustavla"

5-2 Bruksoverlating
(1)Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

6. Vedlikehold

Ansvar for vedlikehold i borettslaget er fordelt slik:
-andelseier har ansvaret for egen bolig, bod og garasje.
-borettslaget har ansvaret for bygningsmassen og fellesareal.

6-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1)-Andelseier plikter å holde boligen, bod og garasje i forsvarlig stand, og har ansvar for:
-innvendig flater, dører og vinduer.
-elektrisk anlegg inkludert sikringsskap.
-våtrom inkludert varmekabler i gulv.
-sanitæranlegg
-innvendige rør og koblinger
-bod/garasje se punkt 7.3
-ventilasjonsløsning se 7.1.

Ved utføring av vedlikehold/utbedringer har andelseier ansvar for at:

-Vedlikehold/utbedringer utføres i henhold til enhver tid gjeldende forskrifter der de er etablert.

Arbeid som omfatter større innvendig bygningsmessig arbeid, elektrisk anlegg, sikringsskap, rør, sanitært utstyr, våtrom og ventilasjonssystem og montering av oppvaskmaskin, skal *utføres av "godkjente fagfolk".*

Dersom en skade i en bolig fører til skade på bygningsmassen har styret rett til å be om kopi av ferdigattest.

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

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Oppdager andelseieren skade i bolig, bod eller garasje som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å ta kontakt med styret.

(6). Borettslag og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, derav mangelfullt vedlikehold. jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7.0 Felles vedlikeholdsansvar

7.1 Ventilasjonssystemet
For tiden benyttes VillaVent ventilasjonssystem i borettslaget. Ventilasjonssystemet sørger for avtrekk på våtrom, bod og kjøkken.

Andelseiers ansvar:
-plikter å benytte kjøkkenvifte som er kompatibel med VillaVent-systemet.
-at ventilasjonsanlegget alltid står på (laveste hastighet).
-rengjøring av luftfilter, i våtrom, bod og kjøkkenvifte.

Borettslagets ansvar;
-Vedlikehold av eksisterende motor og kanaler.
-Ved behov, kjøp av ny motor og skifte hele eller deler av kanaler.

7. 2 Alternativ ventilasjonsløsning
Det tillates alternativ løsning der avtrekket på kjøkkenet kobles fra VillaVent motor, som betyr:
-En vanlig *avtrekksvifte monteres* på kjøkkenet. Luftekanalen fra kjøkkenviften kobles *direkte mot ny avtrekksluke på yttervegg.*
-Det monteres en bryter i bolig som skal sørge for at VillaVent ventilasjonsanlegget fungerer som beskrevet i 7.1. for våtrom og bod..

Valg av alternativ løsning forutsetter:
-Andelseier orienterer styret skriftlig om skifte av løsning. Samt informasjon om hvilke firmaer som skal utføre jobben.
- Det er et krav at arbeidet utføres av godkjente fagfolk.
-Ved ferdigstillelse skal det foreligge ferdigattest.

Alle kostnader ved installasjon og vedlikehold av egen kjøkkenvifte må betales av andelseier. Borettslaget vil fortsatt ha ansvaret for Villavent-løsning.

7.3 Vedlikehold av bod og garasje.

7.3.1 Andelseier plikter å medvirke til at bod og garasje er i forsvarlig stand

Andelseier har ansvaret for:
-Vedlikehold av boddør -
-Elektrisk anlegg i bod og garasje
- Benytte "godkjent" portåpner. (Crawford)
- Vask/maling av garasjeport
-Maling av bod/ garasje dersom det besluttes at andelseier skal male.

Borettslaget har ansvaret for:
-Bygningsmessig vedlikehold.
-Vedlikehold og skifte av garasjeport og motor.
-Vedlikehold/utbedring av underlaget i garasjen.

Påføres garasjeport skade - av andelseier eller andre- som resulterer i at porten må skiftes, opprettes automatisk en forsikringssak (borettslagets forsikringsselskap).
Det vil bli reist krav om at den som har forårsaket skaden må dekke borettslagets kostnader- eventuelt borettslagets egenandel ved forsikringsoppgjør.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skades borettslagets eiendomsmasse av andre enn andelseier, skal skaden dekkes av den som har forvoldt skaden.

(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 installa
sjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 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.

9-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

9-3 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.

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 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.

10-2 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.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

11-2 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) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

11-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

11-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11-5 Styrehonorar
For å få personer til å ta styreverv, bør de motta en viss godtgjørelse for tidsbruken og det ansvar som følger med.
I et normalt arbeidsår skal det samlede styrehonorar være innenfor rammen 1400 -2000 kroner per andel i borettslaget - totalt 15 andelsleiligheter.

Endringer utover dette må begrunnes skriftlig av styret, og fremlegges for generalforsamlingen, som vedtar om utbetaling og størrelsen på styrehonoraret.

12. Generalforsamlingen

12-1 Myndighet
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12-2 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.

12-3 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).

12-4 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

12-5 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.

12-6 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.

12-7 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.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13-1 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.

13-2 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.

13-3 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.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 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

14-2 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.

"HUSTAVLA"?

Gartnerjordet Borettslag

juni 2023

Hustavla's innhold baseres på regler og bestemmelser i borettslagets vedtekter.
Borettslagets styre er ansvarlig for Hustavla.

1. Ordensregler:

Unødvendig støy skal unngås mellom kl 23.00 og 06.00.
På søndager/helligdager er det ikke anledning til å forstyrre andre med utilbørlig støy (gressklipping,snekring etc) . §3 Lov *om helligdagsfred*.

2. Om husdyrhold.

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold i borettslaget. Regler/bestemmelser for husdyrhold i borettslaget finner du i vedtekter 5.1. 9. Gis samtykke til husdyrhold, gjelder følgende vilkår:

-Dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke er til *sjenanse/ulempe* for de øvrige beboerne i borettslaget.
- Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom, inkludert gårdsplass, plener og gangveier.
-Katter/andre husdyr skal være under kontroll/tilsyn på borettslagets eiendom og tillates ikke og ferdes fritt på borettslagets eiendom.
-Det tillates ikke å gjøre bygningsmessige endringer for tilpasning til dyrehold.

3. Parkering.

Beboere henstilles til å parkere i eller utenfor egen garasje.
-Gjesteparkeringsplassene er i hovedsak forbeholdt besøkende til beboere.
- Tomgangskjøring skal unngås på borettslagets eiendom.
-Sykler og elektriske sparkesykler skal parkeres slik at de ikke er til sjenanse for annen ferdsel på gårdsplassen.

4. Ventilasjon i bolig

Avtrekket på Villavent motoren skal alltid være påslått .
For mer informasjon se vedtektenes punkt 7.1.

5. Renovasjon

Benytt muligheten til kildesortering. *Kun hverdagsavfall* skal legges i plastpose i avfallscontainer. Matavfall skal kastes i grønn pose.(i egen dunk fra august 2023)
Bruk to poser for å kaste matavfall med sterk lukt.
Sørg for at avfall som kastes - spesielt papir og papp- tar minst mulig plass i containeren.

6. Vedlikehold og endringer i bygningsmassen

Andelseier har ansvaret for at bolig, bod og garasje er i forsvarlig stand.
Se punktene 6.1-7.0- og 7.3 og i vedtektene,
Endring av bygningsmasse eller oppsett av gjenstander på bygningsmassen, se punktene 5.1.4 - 5.1.5 -5.1.6 og 5.1.7

Bidra til å skape et godt og hyggelig bomiljø!

Informasjon fra kommunen

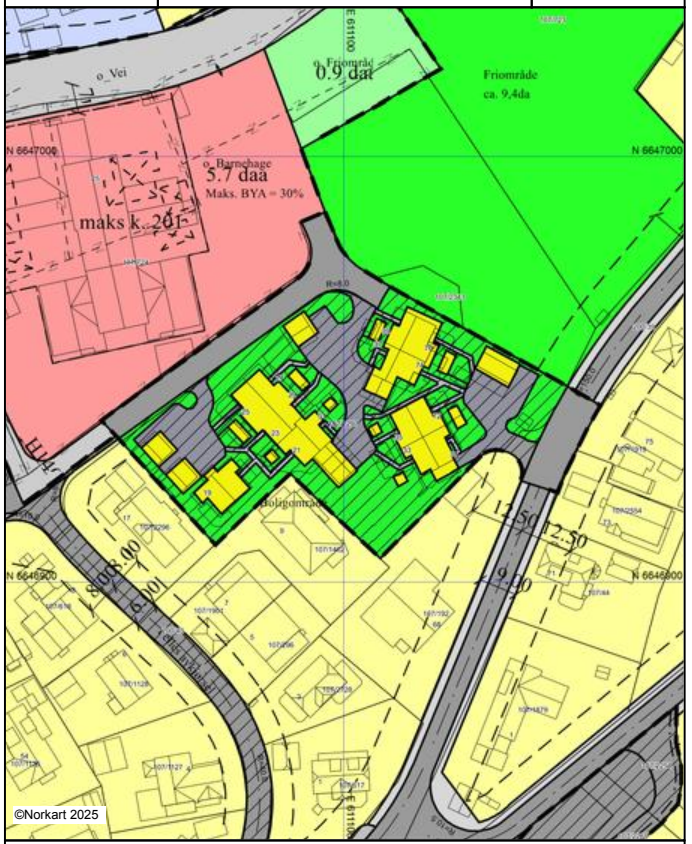
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2297
Adresse: Midtveien 29
Utskriftsdato: 27.06.2025
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
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Reguleringshøyde
- Barnehage
- Veg
- Trase for jernbane
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringsområde
- Reguleringsområde
- Reguleringsområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

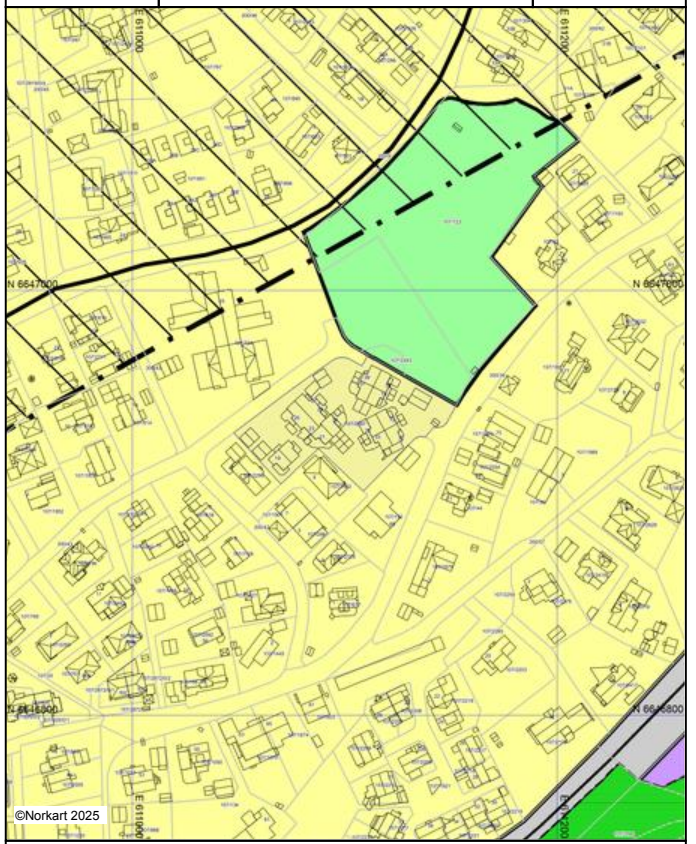
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2297
Adresse: Midtveien 29
Utskriftsdato: 27.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 29.5.89.

Vår ref: 107/2297 TS/ALE

Block Watne Boliger A/S
Tuterud
2007 KJELLER

MIDTVEIEN 29-31 OG CHR. MICHELSENS VEI 20 D OG E. HUS 12-15.
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 25.5.89 foretatt inspeksjon av nyoppført bolighus.
Kfr. byggemelding datert den 25.4.88.

Følgende arbeider gjenstår:

U.etg.:

1. Foreta endel innredning.

1. etg.:

2. Foreta endel innredning.

Utvendig:

3. Foreta endel tilbakefylling til grunn.

4. Bygge om rampene til nr. 29 og 31, slik at farefri adkomst oppnås.

5. Planere og rydde tomten.

6. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 5 og 7 må være utført innen 1 mnd.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

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

- forts. -

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 70 12 30
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

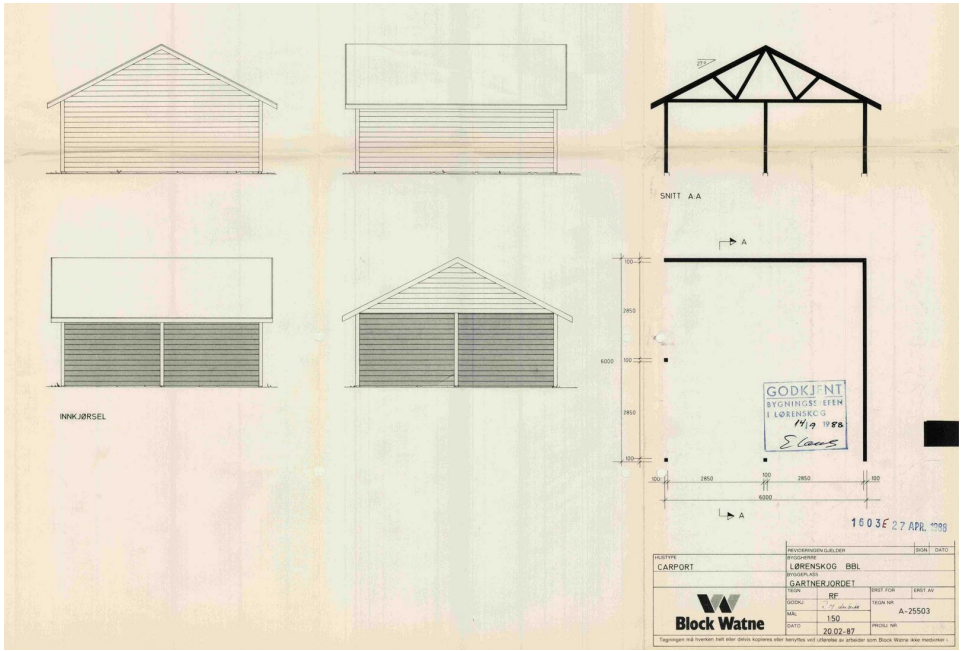
Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

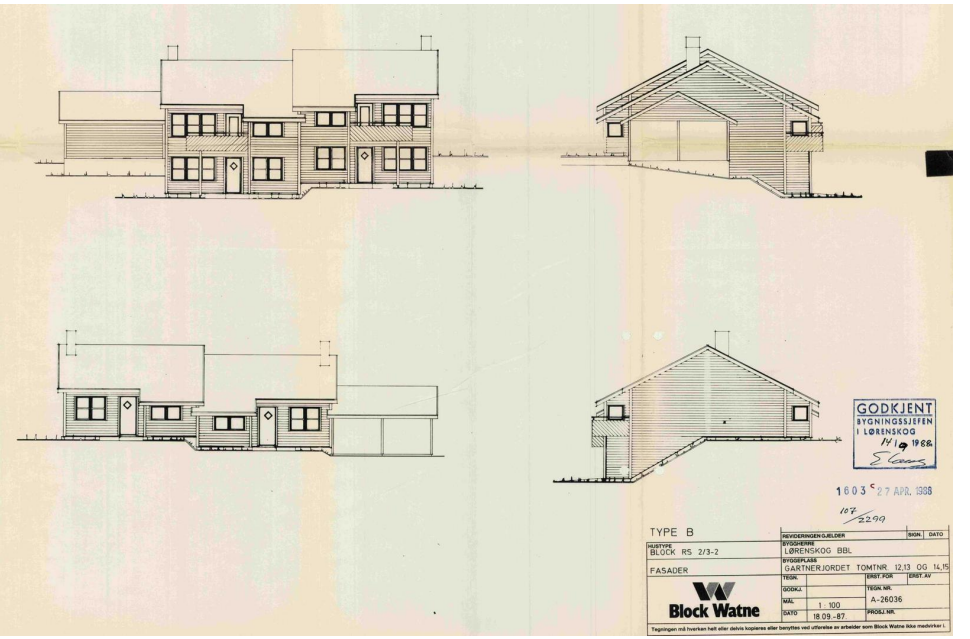
Thorvald Salte
saksbehandler

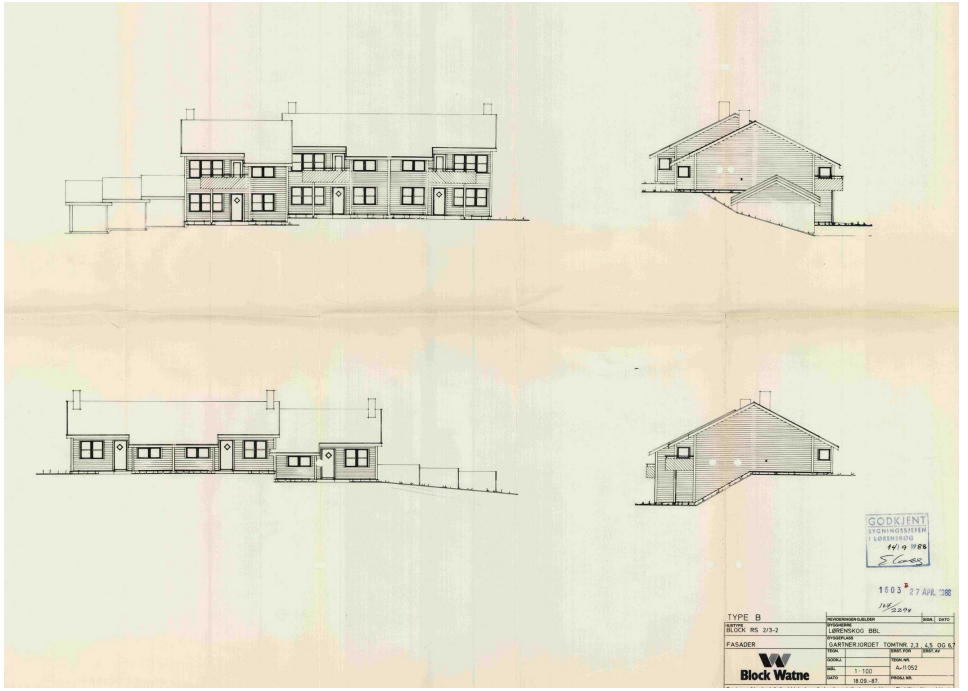
Kopi:

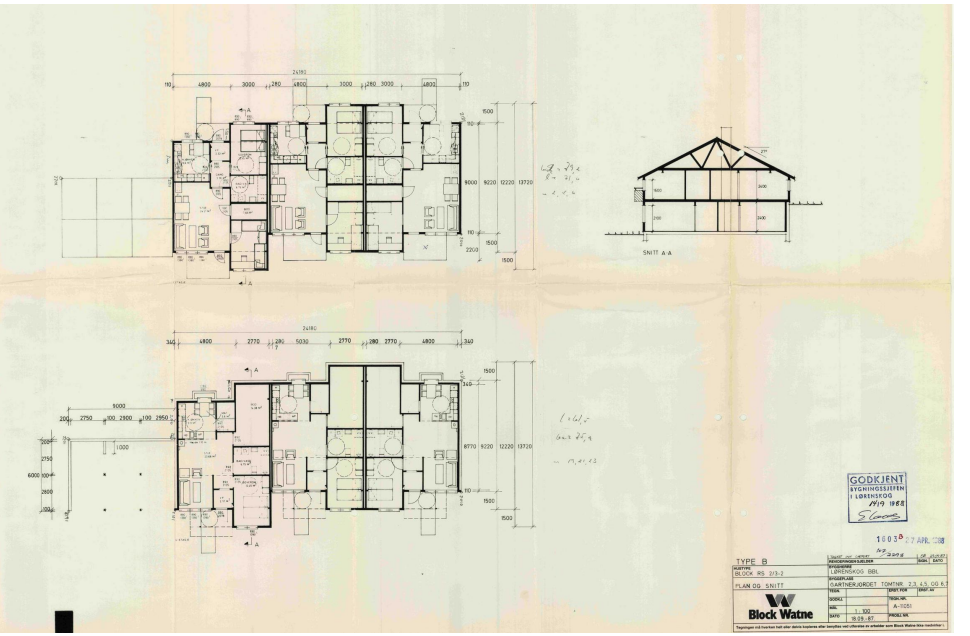
LBBL, Postboks 80, 1472 FJELLHAMAR
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren

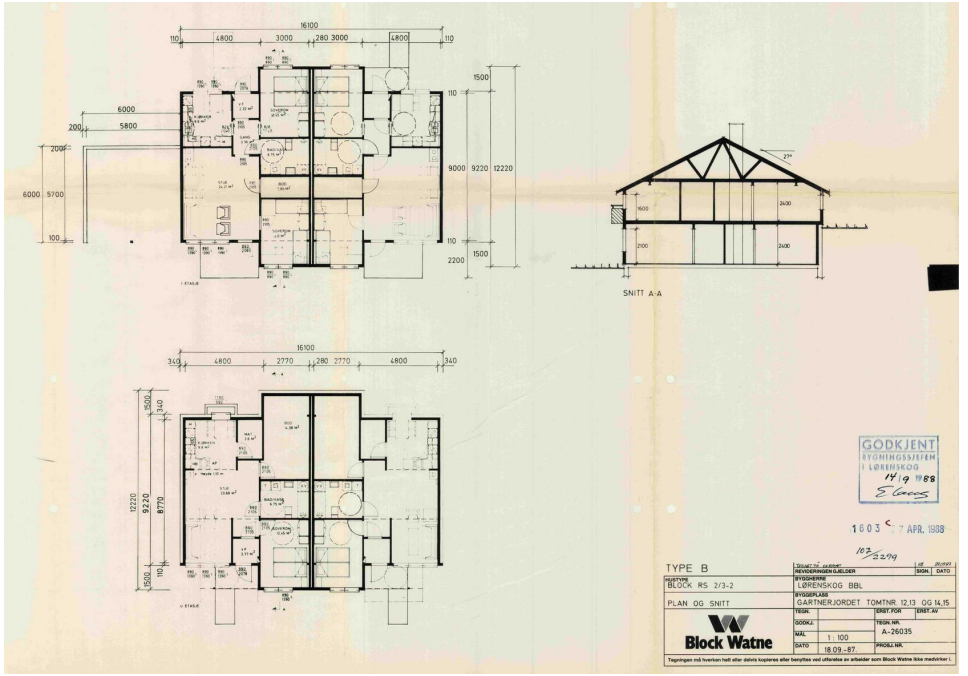
281,4 m²


SNITT A-A
A
A
INNKJØRSEL
100
2850
100
2850
100
6000
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/9 1988
1603E 27 APR. 1988
CARPORT
LØRENSKOG BBL
GARTNERJORDET
RF
1 : 50
20.02-87
A-25503
Block Watne


GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/9 1988
1603C 27 APR. 1988
TYPE B
BLOCK RS 2/3-2
FASADER
LØRENSKOG BBL
GARTNERJORDET TOMTNR 12,13 OG 14,15
1 : 100
18.09-87
A-26036
Block Watne


GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/9 1988
1603 27 APR. 1988
TYPE B
BLOCK RS 2/3-2
FASADER
LØRENSKOG BBL
GARTNERJORDET TOMTNR. 2,3, 4,5 OG 6,7
Block Watne
1 : 100
18.09.-87


SNITT A-A
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
29/9 1988
1603 27 APR. 1988
TYPE B
BLOCK RS 2/3-2
PLAN OG SNITT
LØRENSKOG BBL
GARTNERJORDET TOMTNR. 2,3, 4,5 OG 6,7
Block Watne
A-1051
1 : 100
18.09.-87



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0152/25
Vår referanse: 3786402/26706053
Bestilling: C3 2025-06-30 16

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2635	8	28.3.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	2297	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

	X uten grensejustering / med grensejustering
J.nr.	88/88
Målebrev nr.	
Evt. meldl. forretning, dato, ref.nr.	
Avsatt på kart	1:500 / 1:1000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	2297	
Bruksnavn/adresse	GARTNERJORDET		
Areal	3647.11		

Dagbokstempel: REGISTRERT 28 MARS 1989 … SAMMENLIGNET DAGBOKNR: 2635

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	02.02.89
Rekvirent	Lørenskog Boligbyggelag A/L. v/ Berit Lervik.
Bestyrer	Jon Vik.
Forretning	Målebrevet er en ajourføring av gnr. 107 bnr. 2297 etter at bnr. 2298, bnr.2299, bnr. 2300, bnr. 2301, bnr. 2344 og bnr. 2558 ble tillagt eiendommen den 30.09.1988.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lør.skog	07.02.89	O. P. Carlsen.	Jon Vik.

Tinglysing

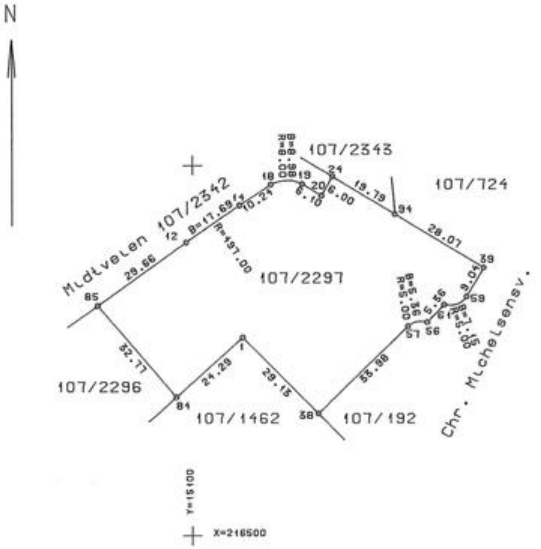
Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Doknr. 2635 Tinglyst 28.03.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

MÅLEBREVKART

Gnr. 107	Bnr. 2297	Festenr.
Representasjonspunkt	X 216565 Y 15127	Z 187
Kartblad	CQ046-1-59	X Landsnett
Målestokk 1:1000	Areal 3647.11 M²	
J.nr.	88/88	
Målebrev nr.		



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
85	AL. bolt	216562.02	15074.04		
				29.66	
12	AL. bolt	216579.20	15098.22		
				17.69	497.00
14	AL. bolt	216589.18	15112.82		
				10.24	
18	AL. bolt	216594.82	15121.37		
				8.98	8.00
19	AL. bolt	216595.00	15123.89		
				6.10	
20	AL. bolt	216591.86	15125.12		
				6.00	
24	AL. bolt	216587.00	15130.20		
				19.79	
94	AL. bolt	216586.82	15155.17		
				28.07	
59	AL. bolt	216572.58	15179.24		
				9.04	
58	AL. bolt	216564.59	15174.65		
				7.15	5.00
61	AL. bolt	216562.52	15168.50		
				6.54	
56	AL. bolt	216557.63	15165.95		
				5.85	-5.00
57	AL. bolt	216556.55	15158.70		
				35.98	
60	AL. bolt	216552.92	15134.28		
				29.13	
1	AL. bolt	216553.49	15115.65		
				24.28	
84	AL. bolt	216537.30	15095.55		
				32.77	

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0152/25
Vår referanse: 3786403/26706058
Bestilling: C3 2025-06-30 15

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10853	8	27.10.1989	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	2297	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

1

Dokn: 10853 Tinglyst: 27.10.1989 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
27 OKT. 1989
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 10853

ERKLÆRING

Undertegnede Gartnerjordet Borettslag eier av gnr. 107 bnr. 2297 i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og spillvannsledning med nødvendige kummer og pumpestasjon på nevnte eiendom.

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

Grunneieren må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

Trær og annen beplantning som står i traseen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon, fjernes av Lørenskog kommune. Trevirket lunnes og tilfaller grunneieren.

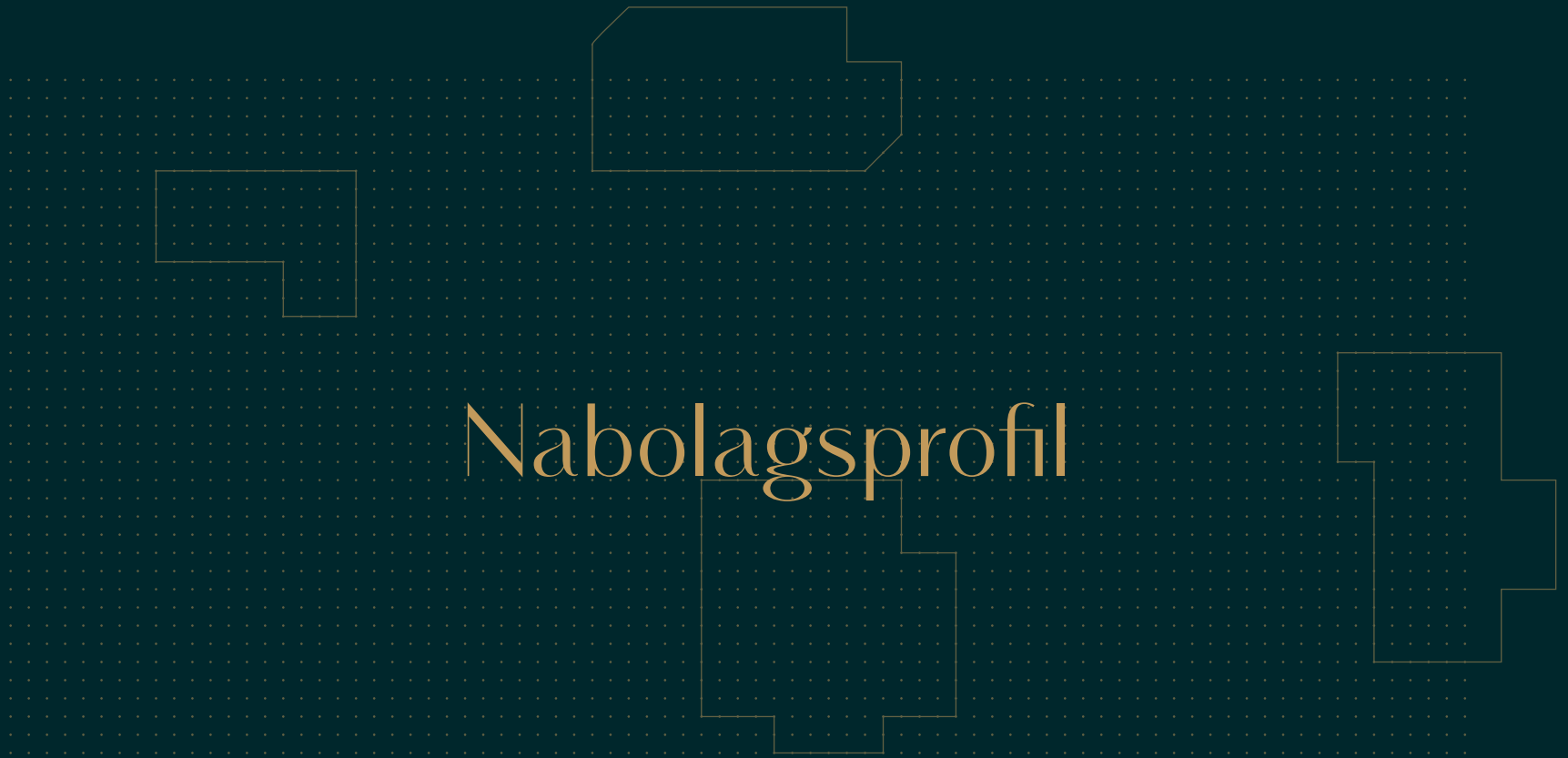
Gjerder, drensgrøfter, plener, hekker o.l. bekoster Lørenskog kommune i standsatt. For øvrig tas alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig. Ved graving av grøft tas matjorden av og legges tilbake.

Erstatning for mulige skader i anledning anlegget og senere forefallende reparasjoner m.v. av vann og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 5.10.89

Samtykke fra Lørenskog Boligbyggelag for tinglysing av ovennevnte erklæring
Lørenskog, den 19.10.89
ved Wenche Haugseth, sign.:
Wiggo Andreassen, sign.:


Nabolagsprofil

Midtveien 29

Nabolaget Grønlia-sør - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	**24 min** 1.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	**6 min** 2.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	**21 min** 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**9 min** 3.9 km

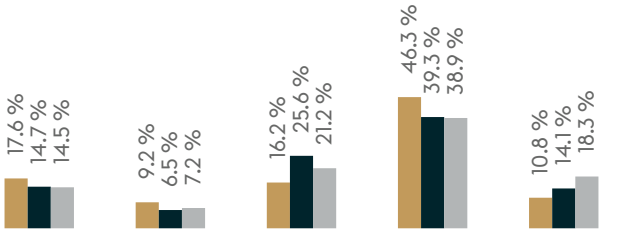
Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	**10 min** 0.8 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**11 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 17.9 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

Barnehager

Grønlia barnehage (1-5 år) 132 barn	**3 min** 0.2 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	**15 min** 1.1 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	**15 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlia-sør	1 307	489
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Gartnerløkka - balløkke	4 min
Fjellhamar stadion - Kunstgres...	15 min
Just Padel Fjellhamar	14 min
Fresh Fitness Strømmen	26 min

«Her er det trygt og fint for barn å vokse opp. Lite trafikk, flott utsikt og hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0152/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Midtveien 29 1464 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 2297 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no