

Iduns vei 5



Velkommen til

Iduns vei 5



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2025

BO GODT PÅ FJELLHAMAR

Lys & romslig 3-roms hjørneleilighet m/herlig balkong på 11 m²
2 boder - Umiddelbar nærhet til Fjellhamar Torg & stasjon

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	108 550,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 018 113,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 031,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957

Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Iduns vei 5 - Presentert av lokalmegler Sebastian Chodkowski v/Nordvik Bolig!
- Flott leilighet i hjertet av populære Fjellhamar, midt mellom Oslo og Lillestrøm.

- 2. etasje med tilbaketrukket beliggenhet
- Pene parkmessige fellesarealer
- God planløsning i 2. etasje
- Sørøstvendt overbygd balkong på 11 m^2
- Gode solforhold
- Vannbåren varme inkludert i felleskostnader
- Kjøkken i eget rom
- Separat vaskerom
- Lagring i disponibel kjellerbod på 9m^2 og loftsbod med gulvareal på 5m^2
- Mulighet for leie av p-plass eller garasje etter venteliste
- Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
- 200m til buss og tog-stasjon
- 300m nærsenter med butikk, frisør, gatekjøkken, kafe, apotek og legekontor.
- Ingen forkjøpsrett!

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	11 kvm

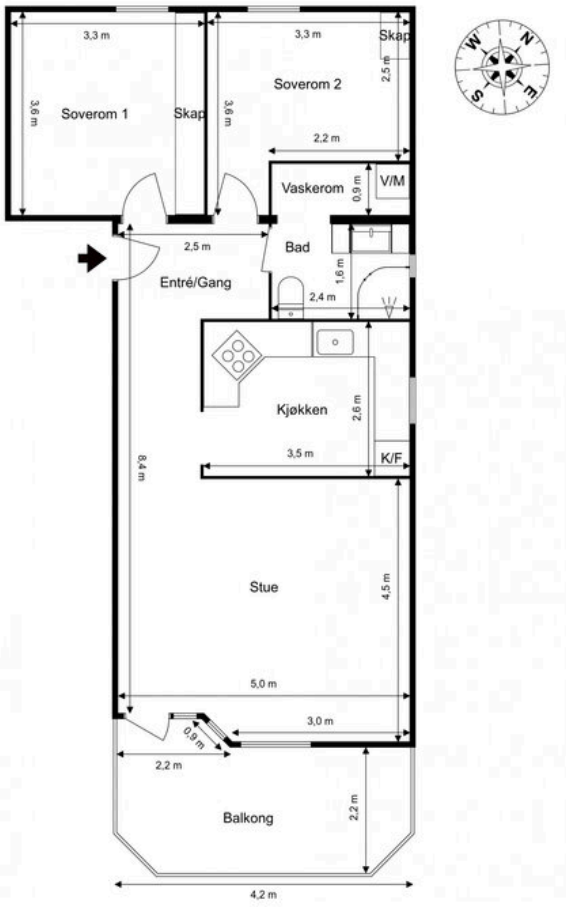
Beskrivelse

Andelsleilighet
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang/entre, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Iduns vei 5

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Iduns vei 5

Nabolaget Haneborglia - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	**9 min** 0.6 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	**21 min** 1.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	**14 min** 1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**23 min** 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**8 min** 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Fjellhamar W	**26 min**

Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	**2 min** 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**4 min** 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 16.7 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	**1 min** 0.1 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	**3 min** 0.2 km
Fjellhamar Gård barnehage (1-5... 50 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haneborglia	2 111	877
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

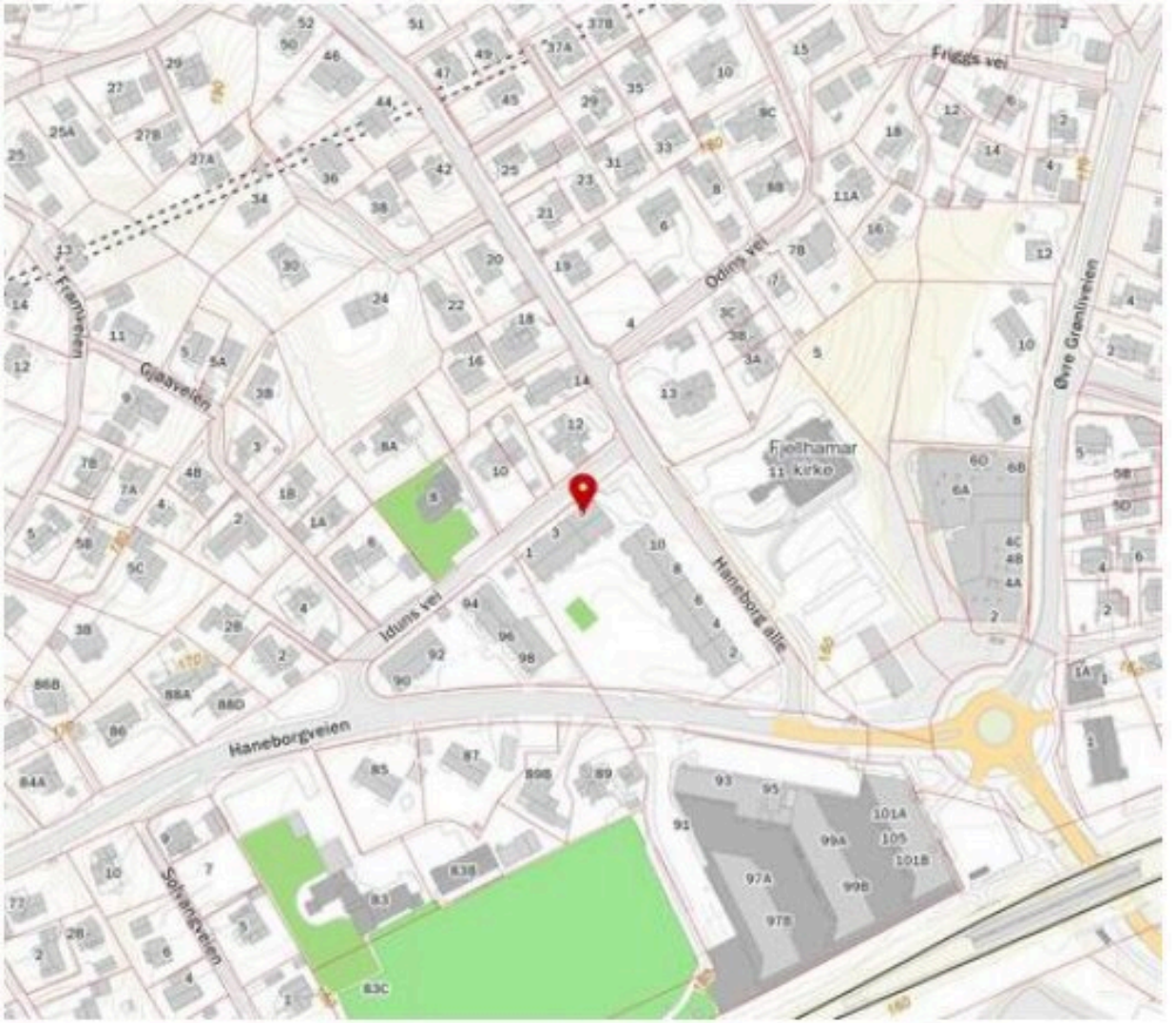
Sport

Fjellhamar stadion - Kunstgres...	3 min
Fjellhamar skole idrettsbygg	12 min
Just Padel Fjellhamar	7 min
CrossFit Lillestrøm	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Iduns vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0025/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Iduns vei 5, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 431 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 32 i Haneborg 3 Borettslaget, org.nr. 950107006

Selgere
Marko Marinkovic
Aleksandra Marinkovic

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
108 550,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 008 550,- (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))
---
4 018 113,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 027 413,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang/entre, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 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:
2. etasje BRA-i 69 m²: Gang/entre, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue.

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 9 m²
- Loftsbod med gulvareal på 5 m² (skråtak, ikke målbart areal)

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:
Leiligheten har en romslig stue. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Videre er det utgang til en sørøstvendt balkong på 11 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet byr på mye benk- og skapplass! Innredningen har skap med profilerte fronter, hvor deler av overskapfrontene har innfelt glass. Videre er det satt inn laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Det er montert lys og stikk under overskapene. Det er satt inn integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap. Over platetoppen er det montert ventilator med kullfilter. Kjøkkenet ble betydelig oppgradert i 2020 (sprøytemalt overflater, nye benkeplater, veggplater og komfyr/ovn/oppvaskmaskin)

Bad og vaskerom:
Fra gangen er det inngang til et bad. Rommet har vinylflis på gulvet og flis på vegger. Videre er rommet utstyrt med servantskap med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt nedfelt servant med ettgreps armatur. Over servanten er det satt opp speilskap med lys i underkant og stikk på veggen. Det er rikelig med oppbevaring i veggskap med profilerte fronter. I tillegg er det satt inn dusjkabinett og veggmontert wc. Rommet har naturlig avtrekk og elektrisk gulvvarme.
Fra badet er det inngang til et vaskerom. Her er det belegg på gulv og malt panel på vegger. Arealet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med

tilhørende nattbord. Videre er det plass til klær og sko i stor garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Også her er det montert et skap.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, vinylflis, belegg,
Vegger: Malte overflater, flis, kjøkkenplater
Himling: Malte plater

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

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Borettslaget har 2 ladestasjoner for elbiler.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer gjort i boligen:
2023 Arbeider i himling på bad i forbindelse med en vannlekkasje i leiligheten ovenfor. Utført av borettslaget /v Lørenskog Mur & Flis AS.
2024/2020 Bad: Lagt nye vinylflis på gulv (vinyl fliser er lagt over eksisterende «vanlige» fliser) og laminatgulv på vegger. Utført som egeninnsats.
2020 Stue: Lagt på nye gipsplater på vegger, malt/sparklet. Utført som egeninnsats.
2020 Kjøkken: Byttet benkeplate, spray malt skapfornter og kjøkkenplater mellom over - og underskap. Utført som egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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: Det oppsto en lekkasje fra leiligheten over i 2022, men begrenset til mindre deler av gipsplater på himlingen hos oss. Etter at badet i leiligheten over ble totalrenovert, ble vår himlingen byttet ut av Lørenskog mur &flis AS. Videre ble det sjekket for fuktighet både i taket og i veggen samt med en sjekk med kamera in i vegg konstruksjon (utført av M-tett AS). Ingen fukt ble målt og ingen skader ble oppdaget med kamera. Det foreligger komplett dokumentasjon med bilder både hos oss og hos borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinstallatør Knut Wang - installasjon av en teknisk stikk for komfyr Moderne elektro AS - retterse av feil ved EL kontrol (Elvia AS) - byttet 4 automatiske sikringer og 2 stikkontakt

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? September 2023. Elvia AS - komplett kontroll av EL anlegget. Automatiske sikringer og to stikkontakt ble byttet. Ingen andre feil eller merknad.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Det er felles el-billader i borettslaget

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk innfelt av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer og dører:
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører som er profilerte. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.

Balkong/terrasse:
Sørøst-vendt balkong på 11m^2 med adkomst fra stue.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ bad.
Type vannrør: Kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Radiatorer. Eier opplyser at det ble montert målere på radiatorer i 2021 i regi av borettslaget.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer i felles areal. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

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:
Det er ikke gitt tilstandsgrad 3 på elementer i boligen.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Balkong, terrasse, platting - Balkong stue:
- TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Merknad: Det registreres alger i overflate. Det anbefales å vaske dette bort med kjemikalier som er beregnet for formålet.

Vinduer og dører:
- TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for
isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Merkand: Normal slitegard på
innerdører/karmer.

Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig

avtrekk. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør:
- TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ bad.

Vannledninger:
- TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er plassert i benkeskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Vannbåren varme:
- TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad: Radiatorer i stue og soverom er innebygd, så inspeksjon er noe redusert. Eier opplyser at det ble montert målere på radiatorer i 2021 i regi av borettslaget. Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Varmtvannsbereder:
- TG2: Varmtvannsbereder er skjult i benkeskap i kjøkken og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep. Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Ventilasjon:
- TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad:
- Oppsummering av overflater:
TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Lekkasjevann vil bli liggende på guloverflate i lekkajsesonen. Vindu er plassert i våtsone. Fôring og listverk har avflassing av maling. Avflassing av maling i underkant av døeblad. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket samt krakkelinger. Vindu/dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Manglende
dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

- Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Mindre kosmetiske skader på innredning som tilsier behov for tiltak. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Servantskapet fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

- Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: Vaskerom:
- Oppsummering av overflater:
TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Lekkasjevann vil bli liggende på guloverflate i lekkasjesone. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på belegg og sluk er fra ca 2000. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

- Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Våtrom: Bad
Oppsummering av fukt: Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg. Tilstandsrapport

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

Se vedlagt tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten datert 18.02.2025 for ytterligere teknisk informasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 031,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. kabel-tv grunnpakke, fyring, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, drift og vedlikehold m.m. Listen er ikke uttømmende.

De månedlige felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 4 076,-
- Avdrag IN 1: kr. 626,-
- Renter IN 1: kr. 565,-
- Fyring 2: kr. 730,-
- Parkeringsplass: kr. 34,-

Skulle man innfri hele fellesgjelden vil felleskostnadene reduseres til kr 4.810 pr mnd.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm, innboforsikring og eventuelt alarm kommer utenom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 971 546,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 886 185,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber.
Kabel-tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 52 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.
- Styrets e-post Haneborgiii@hotmail.com
- Firmaet Bjerke renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.
- Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og gartnertjenester.
- Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- Det er fellesvaskeri i borettslaget, dette har egne åpningstider.

Borettslagets vedlikeholdshistorikk:
2023 Utskifte av vannleder foran garasje i Haneborg Alle
2022 Utskifte av vannleder foran garasje i Iduns Vei

Borettslaget skal vedlikeholde alt som det ikke påhviler andelseierne å vedlikeholde. Dette er fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget også holde ved like.

Styreleder opplyser at vinduene muligens skal skiftes ut. Dette forslaget skal presenteres på generalforsamling 04.april 2025.
Dette kan medføre økning av felleskostnader og fellesgjeld.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Frist for å melde interesse hos BORI er satt til 11.02.2025 kl. 14:00.
Kontakt megler for mer informasjon.

Ingen har meldt forkjøpsrett

Frist: 18.02.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 108 550,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har ett felles lån:
Långiver: DNB Bank
Type lån: annuitetslån
Total restgjeld: 5 163 397,-
Andel saldo: 108 550,-
Antall terminer per år: 4
Løpetid: 19.05.10 - 30.06.35
Rente per 31.12.2024: 6,40%

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde á kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Fellesformue

Kr 5 352,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for borettslaget ligger vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes inntil 2 ganger i året

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Se egne retningslinjer for husdyrhold tilpasset lovendring.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners
Polisenr. 20869330/3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 142 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med busker, diverse beplantning, trær, plenområder og asfalterte områder.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Særdeles god beliggenhet - i hjertet av populære Fjellhamar, midt mellom Oslo og Lillestrøm. Kort gangavstand ned til togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter!

Fra eiendommen har du kort vei til nye, fantastiske Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Wang Toppidrett Romerike holder til i Snø Hus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Populære Grønlia barnehage ligger tvers over veien.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Coop Mega, kun 100 meter fra boligen. Her finner du også apotek, frisør, legesenter, blomsterbutikk, fast-food, kafé med mer. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi, restaurant, frisør med mer. 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.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra boligen er det gangavstand til Fjellhamar togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter, og hvor bussen tar. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 3 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

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!

Det er kort avstand til Haneborgåsen med flere flotte turløyper, sykkelstier, lysløype, lavvoplass med mer. 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.

Bebyggelse
Primært lavblokk, småhus- og eneboligbebyggelse i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Fjellhamar stasjon - 200m

Tog:
Fjellhamar stasjon - 300m

Skoler og barnehager
Barnehage:
Tre Troll barnehage (1-5 år) - 0.1 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) - 0.2 km
Fjellhamar Gård barnehage (1-5.) - 0.7 km

Skole:
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) - 600m
Luhr skole (1-7 kl.) - 1.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) - 1 km
Lørenskog videregående skole - 1.6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflyttingsbevitnelse for nyoppført boligblokk på eiendommen datert 15.11.1957. Det fremkommer av dokumentet at det gjensto kun bagatellmessige arbeider og justeringer. Dokumentet følger som vedlegg.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I de siste godkjente byggetegningene er det tegnet inn et soverom fra stuen. Dette rommet er ikke inkludert i dagens leilighet. Det var opprinnelig tegnet inn kjøkken og to soverom i det arealet som i dag fremstår som to soverom. Kjøkkenet er blitt flyttet ut mot stuen, og det er etablert soverom i arealet der kjøkkenet opprinnelig sto. Videre er det avvik i plasseringer av vinduer i leiligheten. Megler har ikke undersøkt med borettslaget eller kommunen vedr. disse avvikene, og kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringskart følger som vedlegg.

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse kombinert med næring. Fjellhamar sentrum er under omfattende utvikling og det planlegges flere nye bolig-/næringsprosjekter. Det må påregnes støy, byggearbeid og endring i trafikkbilde i årene fremover.

Reguleringsplaner under arbeid:
Id 2014006
Navn Fjellhamar sentrum
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Se også:
https://www.arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/94

På BMI/Icopal-tomten skal det etter planen utvikles fra industriområde til næring/boligbebyggelse i henhold til Områdeplanen for Fjellhamar sentrum (kilde: planbeskrivelse - detaljregulering for del av Marcus Thranes vei og Kloppaveien).

Fjellhamar sentrum er generelt under stor utvikling og det planlegges flere nye bolig-/næringsprosjekter.
I linken nedenfor finnes dokumenter som viser foreløpige områdeplaner.
Se link: https://www.lorenskog.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020196858&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=19803&

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1921/823-1/8 19.11.1921 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

1921/825-1/8 19.11.1921 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 432

1921/827-1/8 19.11.1921 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 433

Kommentar: Megler har innhentet servituttene med dagboknr. 823, 825 og 827 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å tyde håndskriften i dokumentene. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

1953/6616-1/8 02.12.1953 SKJØNN
Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 433
Kommentar: Ekspropriasjon er gjennomført for eiendommen.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 120,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 310,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 04.02.2025
- Tilstandsrapport, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 04.02.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 21.03.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 04.02.2025
- Kommuneplankart, datert 04.02.2025
- Innflytningsbevitnelse, datert 15.11.1957 og brev fra kommunen datert 25.06.1959
- Byggemeldte tegninger, datert 26.05.1954
- Servitutter
- Seksjonering

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 20. februar 2025

Megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Iduns vei 5

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
65-0025/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Iduns vei 5, 1463 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Marko Marinkovic, Aleksandra Marinkovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. november 2017

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: 579134
Forsikret i: Storebrand

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: Det oppsto en lekkasje fra leiligheten over i 2022, men begrenset til mindre deler av gipsplater på himlingen hos oss. Etter at badet i leiligheten over ble totalrenovert, ble vår himlingen byttet ut av Lørenskog mur &flis AS. Videre ble det sjekket for fuktighet både i taket og i veggen samt med en sjekk med kamera in i vegg konstruksjon (utført av M-tett AS). Ingen fukt ble målt og ingen skader ble oppdaget med kamera. Det foreligger komplett dokumentasjon med bilder både hos oss og hos borettslaget.

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinstallatør Knut Wang - installasjon av en teknisk stikk for komfyr Moderne elektro AS - retterse av feil ved EL kontrol (Elvia AS) - byttet 4 automatiske sikringer og 2 stikkontakt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? September 2023. Elvia AS - komplett kontroll av EL anlegget. Automatiske sikringer og to stikkontakt ble byttet. Ingen andre feil eller merknad.

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

Eventuell kommentar: Det er felles el-billader i borettslaget

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0025/25

Tilstandsrapport

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, tidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27193

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Merknad: Det registreres alger i overflate. Det anbefales å vaske dette bort med kjemikalier som er beregnet for formålet.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt balkong på ca. 11m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må åpninger i rekkverk utbedres. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av kommune/byantikvaren.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merkand: Normal slitegard på innerdører/karmer.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør er fra 1984.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer og balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ bad.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av samelet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av samelet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: Radiatorer i stue og soverom er innebygd, så inspeksjon er noe redusert.

Beskrivelse:
Eier opplyser at det ble montert målere på radiatorer i 2021 i regi av borettslaget.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Varmtvannsbereder er skjult i benkeskap i kjøkken og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg i alle rom utenom stue.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil bli liggende på guloverflate i lekkajsesonen.
Vindu er plassert i våtsone. Föring og listverk har avflassing av maling.
Avflassing av maling i underkant av dæeblad
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket samt krakkelinger.

Beskrivelse:
Badet er fra etter 2000 tallet iht. tidligere salgsprospekt. I 2020 ble det lagt vinylflis på gulv samt lamiantgulv på vegger i 2024. Arbeider er utført som egeninnsats. I 2023 ble det utført arbeider i himling på bad i forbindelse med en vannlekkasje i leiligheten ovenfor. Utført av borettslaget /v Lørenskog Mur & Flis AS.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu/dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det dagilge, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Mindre kosmetiske skader på innredning som tilsier behov for tiltak.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskapet fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil bli liggende på guloverflate i lekkasjesone.

Beskrivelse:
Vaskerommet er fra etter 2000 tallet iht. tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det dagilge, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på belegg og sluk er fra ca 2000.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.2.2025	**18.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Marko Marinkovic** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Iduns vei 5, 1463 Fjellhamar**

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	107	Bruksnr:	431	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	32	Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **1957 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk innfelt av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Arbeider i himling på bad i forbindelse med en vannlekkasje i leiligheten ovenfor. Utført av borettslaget /v Lørenskog Mur & Flis AS.	Ja
2024/2020	Bad: Lagt nye vinylfils på gulv og laminatgulv på vegger. Utført som egeninnsats.	Nei
2020	Stue: Lagt på nye gipsplater på vegger, malt/sparklet. Utført som egeninnsats.	Nei
2020	Kjøkken: Byttet benkeplate, spray malt skapfornter og kjøkkenplater mellom over - og underskap. Utført som egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	11
Kjellerbod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**78**	**69**	**9**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	69	0	Gang/entre, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod med et målt gulvareal på ca. 5m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke målverdig areal (lav takhøyde under 190cm). Gitterløsning. Kjellerbod på ca. 9m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,16m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 11m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Merknad: Det registreres alger i overflate. Det anbefales å vaske dette bort med kjemikalier som er beregnet for formålet.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt balkong på ca. 11m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må åpninger i rekkverk utbedres. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av kommune/byantikvaren.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører som er profilerte. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er fra 1984. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merkand: Normal slitegard på innerdører/karmer.

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør er fra 1984.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

TG1: Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1: Mindre kosmetiske skader på innredningen, men er normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.

Beskrivelse:
Eier opplyser at kjøkkenet er et spesial bygget kjøkken. Eksakt alder kan ikke konstanteres. Laminat på gulv og Kjøkkenplater på vegg mellom over - og underskap. Liggende panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lys og stikk under overskap. Innredning med kulifiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kulifilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kulifilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kulifilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver (datert 10.02.2025).

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyde:
Soverom: 2,39m
Vaskerom: 2,21m
Bad: 2,21m
Entre/gang: 2,40m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre/gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er kontrollert i 2024.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/ bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-2

TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i felles areal. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 03.10.2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at det ble montert målere på radiatorer i 2021 i regi av borettslaget.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-2

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: Radiatorer i stue og soverom er innebygd, så inspeksjon er noe redusert.

Beskrivelse:
Eier opplyser at det ble montert målere på radiatorer i 2021 i regi av borettslaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

TG2: Varmtvannsbereder er skjult i benkeskap i kjøkken og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue.

Beskrivelse:
Natrulig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg i alle rom utenom stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylfils på gulv og fils på vegger samt laminatgulv. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur. Speilskap med lys i underkant og stikk på vegg. Veggskap med profilerte fronter. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra etter 2000 tallet iht. tidligere salgsprospekt. I 2020 ble det lagt vinylfils på gulv samt lamiantgulv på vegger i 2024. Arbeider er utført som egeninnsats. I 2023 ble det utført arbeider i himling på bad i forbindelse med en vannlekkasje i leiligheten ovenfor. Utført av borettslaget /v Lørenskog Mur & Fils AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under fils?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp fils ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil bli liggende på guloverflate i lekkajsesonen.
Vindu er plassert i våtsone. Föring og listverk har avflassing av maling.
Avflassing av maling i underkant av døeblad
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte fils er skadet / sprukket samt krakkelinger.

Beskrivelse:
Badet er fra etter 2000 tallet iht. tidligere salgsprospekt. I 2020 ble det lagt vinylfils på gulv samt lamiantgulv på vegger i 2024. Arbeider er utført som egeninnsats. I 2023 ble det utført arbeider i himling på bad i forbindelse med en vannlekkasje i leiligheten ovenfor. Utført av borettslaget /v Lørenskog Mur & Fils AS.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu/dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Mindre kosmetiske skader på innredning som tilsier behov for tiltak.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskapet fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

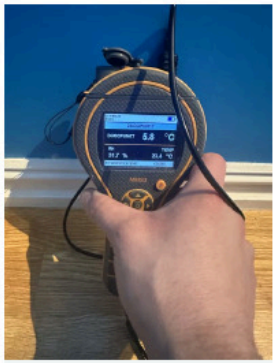
Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i 2023.

6.14 Våtrom: Vaskerom



Sluk i vaskerom.



Måleresultater.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerommet er fra etter 2000 tallet iht. tidligere salgsprospekt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil bli liggende på gulvoverflate i lekkasjesone.

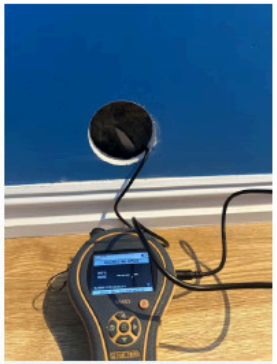
Beskrivelse:
Vaskerommet er fra etter 2000 tallet iht. tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Maleresultater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på belegg og sluk er fra ca 2000.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 2 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 31,7%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Normal slitegrad i henhold til alder.

Oppsummering av øvrig	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Merknad: Bruksmerker samt hakk i gulv i entre/gang/kjøkken.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Normal slitegrad i henhold til alder.

Oppsummering av øvrig	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Normal slitegrad i henhold til alder.

Oppsummering av øvrig	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Iduns vei 5
1463 FJELLHAMAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1957
BRA: 78 m^2
BRA-i: 69 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	15	0	2

Supertakst
GNR: 107 BNR: 431 ANR: 32
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Iduns vei 5
1463 Fjellhamar

Informasjon fra forretningsfører

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

Generert 04.02.25
Vår ref.: 9 / 32

Boligopplysninger

Andel	32	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	009 Borettslaget Haneborg III	**Etasje**	2.etg
Adresse	IDUNS VEI 5, 1463 FJELLHAMAR	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Marko Marinkovic, Aleksandra Jankovic	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 04.02.25: kr 6 031,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Avdrag IN 1	626	626	626	626	626	626
Felleskostnader	4 076	4 076	4 076	4 076	4 076	4 076
Fyring 2	730	730	730	730	730	730
Parkeringsplass	34	34	34	34	34	34
Renter IN 1	565	565	565	565	565	565
Total	6 031	6 031	6 031	6 031	6 031	6 031

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,40% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	5 163 397	108 550	19.05.10 - 30.06.35

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,40% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	5 163 397	19.05.10 - 30.06.35

Selskap og eiendom

Selskap	009 Borettslaget Haneborg III (orgnr. 950107006)
Antall enheter	51
Styrets e-post	no-repy@borimail.no
Styreleder	Sigmund Østbråten (98481735)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners (Polise 20869330/3)
Festet tomt	Nei

Gnr/Bnr	107/431
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.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 107 938,00	**Andre inntekter**	kr 60,00
Formue	kr 5 352,00	**Utgifter**	kr 7 140,00

Merknader

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde á kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.»

Nøkkel 9BX006 A19

Garasje og p-plass følger ikke leiligheten ved salg. Dette må man søke styret om.

Flytende rente - IN-lån

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Haneborg III Borettslag avholdes 21.03.2024
Kl. 18.00, sted Styrerommet Haneborg Alle 10

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSMELDING FOR 2023**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted,

I styret for Haneborg III Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21.03.2023.

1. **KONSTITUERING**
   Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. **ÅRSMELDING FOR 2022**
   Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

   Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
   A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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

4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
   A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
   B) Andre honorarer

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere
   B) Vedtektsendringer

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 1 år
   B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
   C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   D) Valg av valgkomité for 1 år
   E) Andre utvalg
   F) Valg av 1 delegat(er) og 1 varadelegat(er) til BORIs generalforsamling

Borettslaget Haneborg III
STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Sigmund Østbråten	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Heidi Ansetmoen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tjøstolv Ekre	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Bjørg Enger	(valgt for 1 år i 2023)
	: Christine Eikeland	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

	: Sigmund Østbråten	som delegat
	: Tjøstolf Ekre	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Haneborg III ble stiftet 05.05.1958 og har organisasjonsnummer 950 107 006.

Borettslaget består av 52 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.
Eiendommen har gnr 107, bnr 431 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*
- *Beboermøter*
- *Info – rundskriv*
- *Dugnad*
- *Bomiljø – trafikkforhold*

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

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 10.03.2024.

INFORMASJON HANEBORG III BORETTSLAG

Hanbeborg III Borettslag ble stiftet 05/05-1958 og har organisasjonsnr 950 107 006
Borettslaget består av 52 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.
Eiendommen har gnr 107, bnr 431 i Lørenskog kommune

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg og sikkerhet.
Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og gartnertjenester.

RENHOLD
Firmaet Bjerke renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Borettslaget har 2 ladestasjoner for elbiler.

NØKLERBRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

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

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten leveres av Viken fiber.

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

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

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK
Her kan styret liste opp større vedlikeholdsarbeider i de senere år og etter hvert opparbeide seg en vedlikeholdshistorikk.

Type vedlikehold	Årstall
Utskifte av vannleder forann garasje i Haneborg Alle	2023
Utskifte av vannleder forann garasje i Iduns Vei	2022

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20869330-3

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

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

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

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

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

For Fremtindkunder: Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Borettslaget Haneborg III

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Borettslaget Haneborg III org.nr. 980107006

Resultatregnskap 2023

Borettslaget Haneborg III
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 754 592	2 603 711	2 840 589	2 834 844
Annen driftsinntekt	2	3 425	9 921	32 000	0
Nedskrivning IN-gjeld	14	7 016	7 731	0	0
Sum driftsinntekter		**2 765 033**	**2 621 364**	**2 872 589**	**2 834 844**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 099
Konsulenttjenester	4	139 252	138 422	142 500	181 415
Kontingenter		21 219	21 219	20 000	22 000
Rep og vedlikehold	5	145 231	293 183	55 500	64 996
Forsikringer		125 645	117 222	114 750	137 981
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	739 652	633 628	600 000	849 999
Energi og fyring	7	515 455	467 103	505 000	464 999
Kabel-TV og telefoni	8	144 477	137 724	160 000	162 000
Driftskostnader	9	338 971	208 283	180 000	418 998
Andre driftskostnader	10	22 202	26 386	186 000	39 991
Sum driftskostnader		**2 304 203**	**2 157 270**	**2 077 850**	**2 426 488**
Driftsresultat før finansposter		**460 830**	**464 094**	**794 739**	**408 356**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 101	131	2 300	366 000
Finanskostnad		311 521	193 550	299 791	0
Sum finansposter		**-309 421**	**-193 418**	**-297 491**	**366 000**
Årsresultat		**151 410**	**270 676**	**497 248**	**774 356**
Overført udekket tap	13	151 410	270 676	0	0
Sum disponering		**151 410**	**270 676**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Borettslaget Haneborg III
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	3 773 752	3 773 752
Sum varige driftsmidler		3 773 752	3 773 752
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 773 752**	**3 773 752**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		147 396	123 592
Kundefordringer		12 361	30 578
Sum fordringer		159 757	154 170
Bankinnskudd, kasse o.l.		885 102	911 790
Sum omløpsmidler		**1 044 859**	**1 065 960**
SUM EIENDELER		**4 818 610**	**4 839 711**

Balanse 31.12.2023

Borettslaget Haneborg III
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	5 200	5 200
Udekket tap	13	-1 479 808	-1 631 218
Sum egenkapital		**-1 474 608**	**-1 626 018**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	5 488 807	5 832 258
IN-Gjeld	14, 16	115 596	122 612
Borettsinnskudd	15, 16	420 965	420 965
Sum langsiktig gjeld		6 025 368	6 375 832
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 349	83 562
Annen kortsiktig gjeld		10 801	6 335
Sum kortsiktig gjeld		258 150	89 897
Sum gjeld		**6 293 218**	**6 465 729**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 818 610**	**4 839 711**

Borettslaget Haneborg III

Sigmund Østbråten	Heidi Ansethmoen	Tjastolv Ekre
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 720 178	1 688 892	1 719 845	1 719 845
3607	Garasje	18 000	18 000	18 000	18 000
3608	Parkeringsplasser	29 000	26 000	33 000	0
3611	Andel renter IN	307 370	179 268	299 791	366 000
3612	Andel avdrag IN	333 748	375 255	339 953	331 000
3631	Fjernvarme	346 296	317 438	430 000	399 999
3649	Andre innkrevde	0	28 858	0	0
Sum felleskostnader		**2 754 592**	**2 603 711**	**2 840 589**	**2 834 844**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	32 000	0
El bil/ladeanlegg	3 425	9 921	0	0
Sum andre driftsinntekter	**3 425**	**9 921**	**32 000**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	99 999
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	**114 100**	**114 100**	**114 100**	**114 099**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 038	5 038	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar	120 189	119 968	122 000	125 415
Andre forvaltningstjenester	14 025	13 416	15 000	20 000
Sum konsulenttjenester	**139 252**	**138 422**	**142 500**	**151 415**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	26 652	102 838	10 000	9 999
Vedlikehold VVS	91 375	132 946	10 000	9 999
Vedlikehold elektro	27 204	2 250	10 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	24 386	10 000	9 999
Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	0	15 413	0	0
Dugnadskostnader	0	5 351	5 500	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	**145 231**	**293 183**	**55 500**	**64 996**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	739 652	633 628	600 000	849 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**739 652**	**633 628**	**600 000**	**849 999**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	87 179	66 182	75 000	65 000
Fjernvarme	458 275	400 921	430 000	399 999
Sum energi og fyring	**515 455**	**467 103**	**505 000**	**464 999**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	144 477	137 724	160 000	162 000
Sum kabel-TV og telefoni	**144 477**	**137 724**	**160 000**	**162 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	177 273	72 885	0	243 000
Renholdstjenester	79 275	42 408	80 000	87 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	80 423	73 440	0	87 999
Gressklipping	0	19 550	100 000	0
Sum driftskostnader	**336 971**	**208 283**	**180 000**	**418 998**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	7 651	7 154	10 000	9 999
Driftskostnader	0	0	150 000	0
Verktøy og redskaper	3 182	0	0	3 996
Nøkler, låser og skilt	1 174	7 026	10 000	10 000
Kontorrekvisita	0	1 240	1 000	996
Generalforsamling/årsmøte	7 185	7 967	12 000	12 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**22 202**	**26 386**	**186 000**	**39 991**

Note 11 Anleggsmidler

	Polettautomat	Kabel-TV anlegg	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	23 316	104 000	21 108	52 603
Anskaffelseskost pr.31.12	23 316	104 000	21 108	52 603
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 316	104 000	21 108	52 603
Anskaffelsesår	2011	2005	2007	2006

	Vaskerianlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	24 908
Anskaffelseskost pr.31.12	24 908
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 908
Anskaffelsesår	2013

	Bygning	Rehabilitering	Parkeringsplasser/veier
Anskaffelseskost pr.01.01	2 076 604	1 682 147	15 000
Anskaffelseskost pr.31.12	2 076 604	1 682 147	15 000
Bokført verdi pr.31.12	2 076 604	1 682 147	15 000
Anskaffelsesår	1957	2000	2004

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.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 8200 fordelt på 82 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 631 218	-1 901 893
Tilført til/fra EK fra årets resultat	151 410	270 676
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 479 808	-1 631 218

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Pantelån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.23: 9,15 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2010	10 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 832 254	
Nedbetalt i år	333 748	
Lånesaldo 31.12		5 498 507
Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2035		
Sum langsiktig gjeld		5 498 507

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	6 035 068	6 375 832
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 773 782	3 773 782
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til pantattesten	10 380 800	10 380 800

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**976 063**	**1 080 869**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	151 410	270 676
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-333 748	-367 751
Nedskriving IN-gjeld	-7 016	-7 731
B. Årets endring i disponible midler	**-189 354**	**-104 806**
C. Disponible midler 31.12	**786 709**	**976 063**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 044 859	1 065 960
- Kortsiktig gjeld	258 150	89 897
= Disponible midler 31.12	**786 709**	**976 063**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Haneborg III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haneborg III som viser et overskudd på NOK 151 410. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 29. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal

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

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	02/29/2024 20:49:45

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

009 Borettslaget Haneborg III

Protokoll for ordinær generalforsamling 21.03.2024

Sted: Haneborg Alle 10, 1483 Fjellhamar
6 av 52 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Sigmund Østbråten velges til møteleder. Valgt sekretær signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsrapport presenteres av styret. Kun informasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2765 033 (mot budsjett 2 872 589)
Utgifter: 2 304 203 (mot budsjett 2 077 850)

Resultat: 151 410 (mot budsjett 497 248)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr 100 000

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 5: Vedtektsendringer

Vedtekt 1: Andelseiere er ansvarlige for vedlikehold, utskifting, og skader ved lekkasje fra egen varmtvannsbereder.
Vedtekt 2: Øke kompensasjon for legging av sveisemembran og nytt sluk med klemring under rehabilitering av bad. Borettslaget dekker inntil 20.000,- ved dokumentasjon av sum.
Vedtekt 3: Ved skader på egen bolig og fellesarealer er beboer selv erstatningspliktig.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 6: Personvalg

Styreleder (1 år)

Sigmund Østbråten enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Christine Eikeland enstemmig valgt

Møtende vara (1 år)

Wenche Narjord enstemmig valgt

Ikke-møtende vara (1 år)

Bjørg Enger enstemmig valgt

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
(Borettslaget Haneborg III har 52 boenheter.)

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat

Sigmund Østbråten enstemmig valgt

Varadelegat

Christine Eikeland enstemmig valgt

Vedtekter for Haneborg III

org nr 950 107 006

tilknyttet **BORI BBL**

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.mai 1958 og sist endret i ordinær generalforsamling den 21. mars 2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) El-bil og hybridbiler skal kun lades ved bruk av oppsatte ladestasjoner. Det er ikke lov å lade el-bil og hybridbiler ved bruk av stikkontakt i borettslaget.

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Skader på egen bolig og fellesarealer forårsaket av beboer, kan medføre erstatningsansvar.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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

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

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

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

(8) Andelseiere er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og skader forårsaket ved lekkasje fra egen varmtvannsbereder. Ved rehabilitering av bad, gis kompensasjon for legging av sveisemembran og nytt sluk med klemring. Borettslaget dekker inntil kr 20 000,- ved dokumentasjon av sum.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 2. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og et styremedlem er ett år. Ett styremedlem velges for 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Ordensregler for Haneborg III BRL (A2)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.04.2020

PARKERING.

Utvendige nummererte parkeringsplasser og garasjeplasser

Styret har ansvar for tildeling og prisfastsettelse av de faste parkering/ garasjeplassene, og har ansvar for å vite hvilken parkeringsplass/garasjeplass som er leid ut til hvilken andelseier. Tildeling skjer etter ventelisteprinsippet for hhv. fast parkering og ordinær garasjeplass, uansett biltype.

Det er kun anledning til å ha én fast parkeringsplass/garasjeplass pr. andelseier. (Er det ledige plasser i borettslaget kan man søke styret om plass nummer 2, da med en mnd. oppsigelse fra begge parter dersom det skulle komme noen andre som trenger den).

Framleie av parkeringsplassen/garasjeplassen er ikke tillatt.

Ved framleie av leiligheten opphører retten til å leie parkeringsplass/garasjeplass automatisk. Når andelseier flytter tilbake gjelder ventelisteprinsippet ved ny søknad.

Ved salg av leiligheten opphører leien av parkeringsplassen/garasjeplassen automatisk.

Betaling av parkeringsleie gjøres samtidig som innbetaling av den månedlige felleskostnaden, på samme innbetalingsblankett.

Det forutsettes at beboere som er tildelt parkeringsplass/garasjeplass benytter seg av denne. Beboere som ikke disponerer egen bil vil ikke kunne inneha fast parkeringsplass/garasjeplass.

Ved mislighold av leieforholdet, eller at parkeringsplassen/garasjeplassen ikke benyttes som forutsatt, vil styret kunne si opp leieforholdet med 1 mnd. varsel.

2 av garasjeplassene er avsatt til EL-bil og kan i utgangspunktet kun leies ut til andelseier(e) som disponerer EL-bil. Dersom plasser avsatt til EL-bil står ledige, kan styret leie de ut som ordinære garasjeplasser. Garasjeplassen vil da tildeles etter venteliste for de ordinære garasjeplassene. Styret kan med 1. mnd. oppsigelse avslutte leieforholdet dersom det kommer en andelseier med behov for EL-bilplass. Leietaker vil i så fall beholde sin plass i ventelisten for de ordinære garasjeplassene.

Utvendige unummererte parkeringsplasser

Benyttes av gjester og øvrige beboere etter «førstemann til mølla» prinsippet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Navneskilt for dørtelefon bestilles gjennom styret. Styret kan gi opplysning om hvor skilt til postkassen kan bestilles. Klistrelapper skal ikke benyttes.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlige for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i oppgangen. Dette skal settes i egen

lofts- eller kjellerbod. Har du ikke plass i egen bod, kan du bruke fellesrom. Disse er åpne for alle.
Det er ikke tillatt å lagre møbler i fellesrom uten særskilt godkjennelse fra styret. Møbler lagret i fellesrom uten godkjennelse fra styret vil bli kastet.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på stikkveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldende reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Parabolantenner tillates ikke. Markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Det er kun tillatt med kullfilter ventilator.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og er ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.
Fester eller sammenkomster som vil vare lenger enn til kl. 22.00 tillates kun etter nabovarsel. Disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og med minimum fem dagers varsel.

Oppussing er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager.

OPPUSSING/OMBYGGING M.M.

I forbindelse med oppussing/ombygging av leilighetene, skal styret kontaktes hvis arbeidene omhandler annet enn maling og tapetsering.

Vi gjør oppmerksom på at det er særlig viktig at andelseier kontakter styret ved oppussing av bad, slik at styret kan vurdere om det er nødvendig å bekoste nye soilrør/stigeledninger og sluk. Borettslaget dekker kostnaden for dette iht. borettslagets vedlikeholdsplikt av bygningsmassen. Dersom en beboer ikke melder ifra ved oppussing av bad og det senere oppstår behov for bytte av soilrør/stigeledninger og sluk som følge av tretthetsbrudd, vil beboer selv være ansvarlig for å tilbakestille eget bad når borettslaget gjennomfører nødvendig bytte av overnevnte.

I forbindelse med maling og dekorering av vegger, tak på terrasse mv, skal det benyttes samme farge som borettslaget innehar. Det er ikke lov å benytte seg av andre farger enn hva som fremkommer i retningslinjene til borettslaget.

BRUKSOVERLATING.

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

SKADEDYR.

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

Det er derfor ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.

Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller på balkongen.

DYREHOLD.

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Se egne retningslinjer for husdyrhold tilpasset lovendring.

RENHOLD.

Vi bruker vaskebyrå for trappevask. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker. Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboder ryddes og rengjøres jevnlig.

BRUK AV TRAPPEHUS, KJELLER OG LOFT.

Små barn bør ikke være alene på loftet eller i kjelleren. Disse steder er ikke egnet som oppholdsrom.

Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller. Etter besøk på loft og i kjeller, skal lyset slokkes. Dører til entré og trapperom bør lukkes uten unødig støy.

Trappehusene er rømningsvei, det er derfor ikke tillatt å sette fra seg sko, søppelposer, møbler og annet i trappehuset

GRILLING.

Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.
Tips: vi har en felles grillplass med bord, benker og tønnegrill (ved lekeplassen). Alle beboere er velkommen til å benytte seg av denne muligheten

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT.

Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
- Se til at sikringssplinten er på plass
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, ev. skiftet

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til styret i borettslaget.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER.

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instrukser, og tiden må overholdes. Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Vasketid hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og søndager fra kl. 11.00 til kl. 20.00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.
Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.

Informasjon fra kommunen

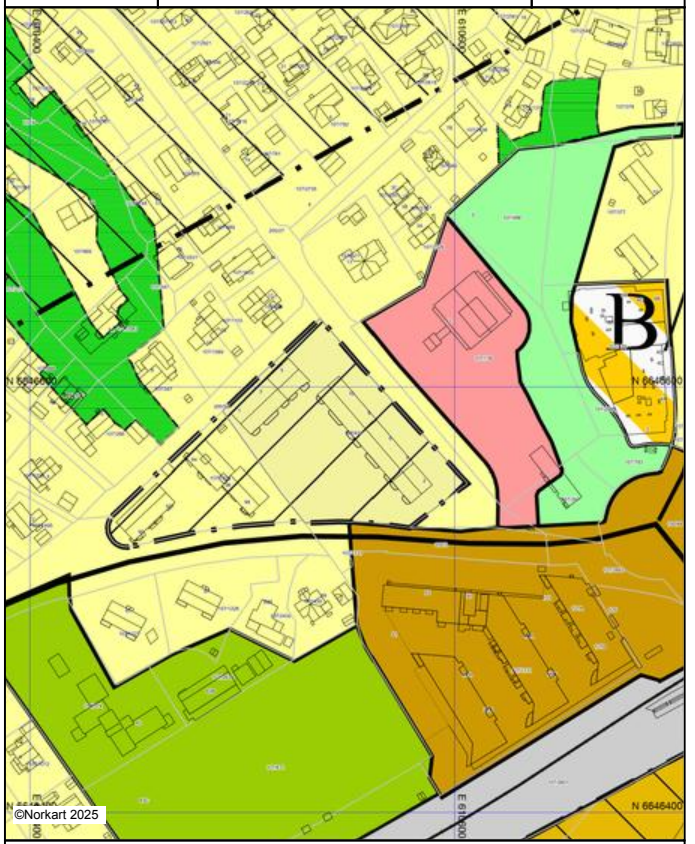
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/431
Adresse: Iduns vei 5
Utskriftsdato: 04.02.2025
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
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

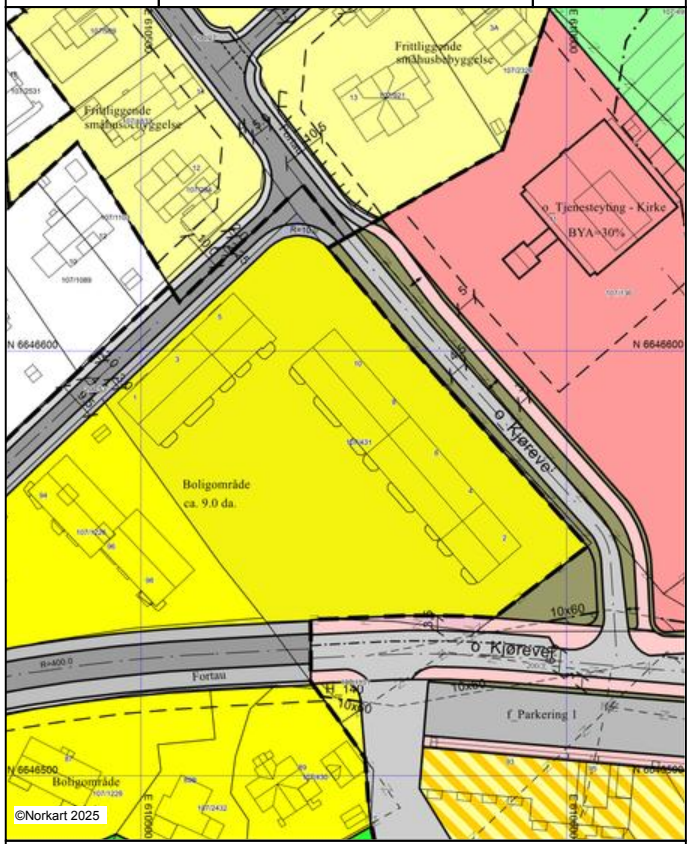
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/431
Adresse: Iduns vei 5
Utskriftsdato: 04.02.2025
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

15. november 1957.

B E V I T N E L S E.

Det kan bevitnes at der er foretatt innflytning i Lørenskog bolig og byggelags nyoppførte boligblokk på eiendommen Iduns vei 1 gnr. 107 bnr. 431.

Der gjenstår kun bagatellmessige arbeider og justeringer. Ferdigbesiktigelse er ikke foretatt.

H.A. Johnsen.

25.juni 1959.

HAJ/LF

Byggmester Torstein Larsen,
Trygvesvei 5,
Lørenskog.

Vedrørende boligblokk på eiendommen Idunsvei 1. Gnr. 107 bnr.431

Ved besiktigelse av ovennevnte bygg den 4/5 d.å. ble det påvist følgende feil og mangler:

Leilighetene generelt.

Samtlige dører og listverk må justeres. Alle skyvedører i kjøkkeninnredning og skapdører forøvrig må ettersees og justeres eventuelt utskiftes. I alle leiligheter med bad og wc. rom som ikke ligger til yttervegg, må der ordnes med friskluftilførsel gjennom spalte i dør til entre og i sør til ventilert overom.

Leilighet nr. 1.

Ventil på kjøkken må repareres. Mulkil på bad er sprukket og må hugges og pusses. Linoleum på endel av stuegulvet må fjernes og årsaken til fuktighet på dekket må bringes på det rene og eventuelle feil rettes.

Leilighet nr. 2.

Betongvegg i entre er svært dårlig behandlet med kåbetekk. Denne bør sparkles om.

Leilighet nr. 4.

Skyvedører i matskap og kjøkken må justeres. Det gjenstår listing av vegg bak soilpipes på bad. Noe av linoleumen på kjøkkengulv må festes. Stuegulv er svært dårlig behandlet med kåbetekk.

Leilighet nr. 5.

Diverse sneppert på kjøkkeninnredning må justeres. Dører og skapdører må justeres.

Leilighet nr. 6.

Avtrekksventil på kjøkken må repareres. Stuevindu må ettersees og fastskrues.

Leilighet nr. 7.

Skapdører på kjøkken må justeres. Avløpsledning fra servant har lekkasje som må utbedres. Det gjenstår tapetsering på vegg under radiator.

En vegg i hvert soverom bør sparkles om med kåbetekk. Ellers er malerarbeidet i nevnte rom dårlig utført. Endel dører er slurvet lakkert. Forøvrig vil bemerkes dårlig underarbeid for linoleumsbelegg i stue.

Leilighet nr. 8.

Balkongdør bør utskiftes. Sprukket balkongkasse må repareres. Taket i stue er meget ujevnt og bør få ny behandling.

Leilighet nr. 9.

Sprukket puss over kjøkkenbenken må utbedres.

Leilighet nr. 10.

Sprekk i mur over entredør må hugges og utbedres. Skapdør i soverom har stygg brist og må utskiftes. Utbedring av puss bak soilpipes på bad.

Leilighet nr. 11.

Puss-sprekk over benk må hugges og utbedres. En skyvedør i overskap på kjøkken må utskiftes. Diverse snepperter må justeres. Mangelfullt beslag for vindu i soveværelse må kompletteres. Utbedring av pussprekker i soverom.

Leilighet nr. 12.

Stuedør må repareres. Tapet på veggene i begge soverom løsner på flere steder samtig som den er stygt påsatt. Dette bør utbedres. Der vil påpekes stygge plateskjøter under tapet på stueveggene.

Leilighet nr. 13.

Skapdører i soverom må utbedres eller utskiftes. Speil i balkongdør er defekt. Tak i kjøkken er dårlig malt.

Leilighet nr. 14.

Linoleum i entre må utbedres, forøvrig vil påpekes diverse hull i linoleumsbelegget på stuegulv. Innmurt badekar må ha renne for vann og ventilasjonsapninger i frontvegg ved gulvet. Det gjenstår endel puss av vegg bak soilpipes på bad. Skapdører i kjøkken må justeres. Hull i linoleum på stue og kjøkkengulv. Forøvrig er tapetser og malerarbeidene dårlig utført.

Leilighet nr. 15.

Måling av rørledninger på bad er mangelfull. På linoleum i barneværelse og entre er sølt med maling og lim. Regulator for radiator i soveværelse er kommet for høyt, slik at vinduet ikke kan vippes rundt. Linoleum på kjøkkengulv er for snau. Badekaret er satt inn skjevt. Endel sneppert i kjøkken-

skap er defekte. Vindusrute i balkongdør er ripet og bør utskiftes.

Leilighet nr. 17.

Puss bak rørledninger på badet er mangelfull.

Leilighet nr. 18.

Tapet i stue og soveværelse løsner på flere steder. Denne må fastlimes. Hengsler på dør til soverom må festes. Kjøkkenvindu må justeres. Linoleum på stuegulv er slurvet lagt. Kjøkkenvindu må utskiftes.

Kjeller.

Bryggerhusgulv må påstøpes slik at det blir fall til sluk. Utslagsvask i fellesrom må rengjøres for maling- og oljesøl. Vindu mot nord i korridor må få komplett beslag. I garasjer er det dårlig fall på gulvet. Ventiler må ettersees. Puss rundt endel dører.

Utvendig:

Skjerm over garasjedørene må stålpusses med hulkil. Terrenget foran garasjedørene må gis fall utover. Her må dessuten dreneres langs utvendig mur. Endes jordmasse på hver side av garasjeinnkjøringen må fjernes. Forøvrig må terrenget senkes og kultes.

~~Overnevnte feil og mangler må være rettet innen~~

H. A. Johnsen.

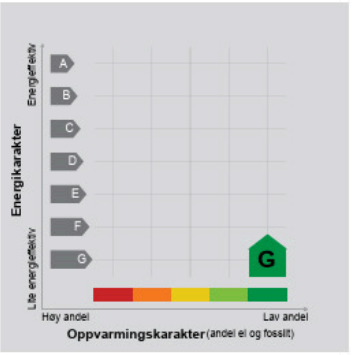
En kopi til: Lørenskog Bolig og Byggelag, her.

HAJ/LF

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Iduns vei 5
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14573674
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-76161
Dato	05.02.2025



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)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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 utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: 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 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Reduser 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 65-0025/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Iduns vei 5 1463 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 431 (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