

Fjellhamarveien 56D



Velkommen til

Fjellhamarveien 56D



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

FJELLHAMAR

Lys & gjennomgående 3-roms loftsleilighet m/sentral beliggenhet!
Fransk balkong - Moderniseringsbehov - Parkering

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 962,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Ansvarlig megler	Robert Valdal
Telefon	976 70 028
E-post	robert@nordvikbolig.no

Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen Fjellhamarveien 56D, presentert av Robert Valdal i Nordvik Bolig! Dette er en sjarmerende 3-roms loftsleilighet med god planløsning. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, og har en praktisk planløsning bestående av entré, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken samt stue med utgang til fransk balkong. Modernisering må påregnes.

Boligen har en sentral beliggenhet på Fjellhamar, med umiddelbar nærhet til togstasjon, Fjellhamar senter og bussforbindelse.

- Kort fortalt:
- Lys 3-roms loftsleilighet i 4. etasje
- Disponerer biloppstillingsplass m/elbillader
- Moderniseringsbehov m/stort potensiale
- Veldrevet sameie m/sentral beliggenhet
- Kort vei til butikk, badeplass, buss og togstasjon
- Kun ca. 20 min til Oslo med tog
- Ingen forkjøpsrett

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	103 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Bad, WC, entré, to soverom, stue, gang og kjøkken.
Total BRA: 97 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

BoligKontroll

Fjellhamarveien 56 D, 1472 FJELLHAMAR

4. Etasje










































YH 59809


fjellhamar
frisør
ÅPENT

Informasjon

Fjellhamarveien 56D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0080/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjellhamarveien 56D, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1119, snr 34 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Idar Granum Bjørdal
Veronica Kristin Granum Bjørdal

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 103 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Bad, WC, entré, to soverom, stue, gang og kjøkken.
Total BRA: 97 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 97 m^2: Bad, WC, entré, to soverom, stue, gang og kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Ekstern bod på 6 m^2
- Utendørs biloppstillingsplass med lader

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har to inngangsdører, fra to ulike trappeoppganger. Hovedinngangen ligger mot stuen, og det er plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, og oppholdsrommet har en åpen og sosial løsning. Det er skråtak med takbjelker samt godt med lysinnslipp fra takvinduer. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er balkongdør ut til en fransk balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet har godt med benk- og skapplass. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt en heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er det plass til frittstående hvitevarer, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på veggen ved utslagsvasken, samt montert belysning under overskapene. En praktisk barløsning med plass til to barstoler skaper et naturlig skille mellom stue og kjøkken.

Bad:
Leiligheten har et romslig bad av eldre dato. På grunn av kontrollpunkter listet opp under og badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid. Gulv og vegger er flislagte. Rommet er utstyrt med dusj på gulv, gulvstående klosett, servant og benkeskap med profilerte fronter. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet ligger et toalettrom. Rommet har gulvstående klosett, samt servant. Under servanten er det satt inn benkeskap med glatte fronter.

To soverom:
Boligen har to soverom, hvorav begge er av fin størrelse. Begge rom har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Begge soverom har skyvedørsgarderobe montert.

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg i WC. Trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Malte plater i WC. Malte tapetserte overflater for øvrig.
Himling: Sparklet og malte overflater.

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

Parkering

Boligen disponerer en utendørs biloppstillingsplass på sameiets eiendom. Det er montert elbillader på plassen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Selger opplyser at det er mulighet for leie av ekstra parkeringsplass gjennom sameiet.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier, T.K Eiendom & Rør AS har gjort arbeid på WC og satt inn rør i rør skap, datert 2018. Ved kjøp i 2021 ble det opplyst i tilstandsrapport at varmtvannsbereder var skiftet i 2017.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeid utført i 2019/2020 av Becker el. inst.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2019/2020

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført at tidl. leieboer som var elektriker og i tråd med sameiets krav. Montert i 2022.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Malte fliser som flasser og fliser med sprekkdannelse, badet bør oppgraderes innen rimelig tid.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Har opprette nylig sak på utskriftning og/eller vedlikehold av vindu på soverommet og balkongdør i stue med TG3. Dialog pågår.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Noe skjevheter og ulike nivå på gulv, men ikke merkbart.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: 20.4.2020 Tilstandsrapport utført av TEK-Norge AS 23.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport,

byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 20.4.2020 Tilstandsrapport utført av TEK-Norge AS

- 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? Ja. Beskriv: Områdeplan for Fjellhamar og pågående detaljregulering av disse områdene må forventes. Dette vil medføre fortetting og forskjønning av området på sikt.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Årsmøte 15.mai og papirene er ikke utsendt ennå.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.04.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Overlysvinduer med tolags isolerglass.
Overlysvindu i ett soverom, med tolags isolerglass.

Dører:
Entrédører i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør til fransk balkong, med tolags isolerglass, produsert i 1990.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvendt fransk balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 0,98 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i WC.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i WC-rommet, med hvor det er montert sensor til automatisk vannstopper.
Ledningsnett for vanntilførsel i krombelagt kobberrør i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i WC-rommet.
Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i badet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Luftbehandling:
Elektrisk avtrekksvifte i taket i badet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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:
Ytterdører: Råteskadet balkongdør. Tilstandsgrad 3 er gitt ovennevnte råteskader og høy slitasje. Kostnader i forbindelse med utskifting av balkongdøren må påregnes. Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000 kr.

Vinduer: Fuktpåkjenning og råtedannelser. Vinduet bærer preg av fuktpåkjenning og viser tegn til råtedannelser i karmen og vinduet tildeles derfor TG 3. Kostnader i forbindelse med utskifting av vinduet må påregnes. Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000 kr.

Ventilasjon: Manglende avtrekk fra WC. Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet manglende avtrekk fra WC-rommet. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påregnes. Kostnadsestimat: 5 000 - 10 000 kr.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Høy slitasje på overflater, bomlyd. Badet tildeles tilstandsgrad 3 (TG 3) som følge av påviste skader og avvik i overflatene. Det er registrert flere sprukne fl iser, noe som kan indikere underliggende bevegelser i konstruksjonen eller manglende etterlevelse av forskriftsmessig utførelse. I tillegg er det omfattende forekomst av bomlyd ved banking på fl isene, hvilket tyder på mangelfull vedheft mellom fl is og underlag. Disse forholdene øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader, og gir grunnlag for anbefalt utbedring. Kostnader i forbindelse med utbedring av badet må påregnes. Kostnadsestimat: 200 000 - 300 000 kr.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Ytterdør: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Vinduer: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Etasjeskiller: Skjevheter. TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2, i tillegg til at det er nivåforskjeller mellom rommene. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Gulv: Høy slitasje/skade. TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje.

Himling: Høy slitasje/skade. TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader.

Varmtvann: Høy slitasje på utvendig isolering. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av høy slitasje på utvendig isolering på berederen. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av normal slitasje.

Terrasse/balkong: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og

normal slitasje.

Sanitær - bad: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar - bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 962,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold teknisk anlegg, forsikring, drift, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel mm.

Totale felleskostnader er kr. 3 685,-.

I tillegg påløper kr. 3 326,- per år til vedlikeholdsfond. Dette utgjør kr. 277,- per måned.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 130 480,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 521 918,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stasjonsgaarden, orgnr. 971266449

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet
- Sameiet Stasjonsgaarden org.nr. 988 939 501, består av 35 seksjoner (snr. 1-15 er næringsseksjoner og snr. 16-35 er boligseksjoner) med gnr. 107, bnr. 1119 i Lørenskog kommune.
- Olavsgaard Eiendom AS er forretningsfører for sameiet.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Vedlikehold, vedlikeholdsfond og felleskostnader:
Styret foreslår en samlet innbetaling til vedlikeholdsfondet på kr 120.000 i 2025, fordelt etter eierbrøk.
Styret foreslår følgende vedlikehold i 2025:
- Installere vannmålere i alle leiligheter og næringsarealer. 50% av kostanden dekkes av vedlikeholdsfondet, resten dekkes av sameier. Vedtatt på årsmøte 2024
- Maling og evt. skifte av treverk og gesimskasser. Tidligere vedtak på kr 200.000. Dette kommer til å koste mer, styret ønsker å øke kostnadsrammen til kr 400.000.
- Skifte lamper til LED-lamper i fellesareal. Vedtatt kostnadsramme på kr 150.000 på årsmøte i 2024. Styret ønsker å bytte lamper i boder også, og ber om økt kostnadsramme til kr 180.000
Styret ønsker å informere om at felleskostnadene vil øke fra 01.07.25 med pr 3,- pr kvm pr måned. Dette pga. den generelle prisstigningen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Olavsgaard Eiendom AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen langsiktig gjeld og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 54 871,-. Budsjett for 2025 er ikke blitt oversendt megler per 19.05.2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene er fastsatt i oktober 1990. Det er ikke mottatt husordensregler fra forretningsfører, og selger opplyser at dette ikke eksisterer.

Dyrehold
Det fremkommer ikke at vedtektene at det foreligger noen forbud mot dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79667334

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 268 kvm (Eiertomt)
Felles tomt sentralt på Fjellhamar med flere biloppstillingsplasser. Kort vei til de fleste fasiliteter.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Supersentral beliggenhet i et populært boligområde i sentrum av Fjellhamar. Fra eiendommen er det kun få minutter gange til togstasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via både buss og tog. Få minutters gangavstand til Fjellhamar togstasjon med gode forbindelser mot Oslo og Lillestrøm. Her finner du også bussholdeplass. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.

Like over veien finner du Kiwi, frisør, restaurant med mer. Dagligvarehandelen kan også enkelt gjøres på Fjellhamar Torg, hvor du finner Coop Mega. Her finner du blant annet apotek, frisør, legesenter og fast-food. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Litt lenger opp på Fjellhamar, i Grønlia - har du tilgang til marka som har flotte turløyper, lavvoplass, hinderløyper, sykkelstier og mye mer.

Fjellhamar har også et meget godt tilbud innen store og små idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i nærområdet. Det er gangavstand til bl.a. Fjellhamar fotballstadion, Lørenskoghallen, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, beachvolleyball og frisbeegolf ved Rådhusparken med mer.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitert bolighus med restaurant i 1. etg. på eiendommen datert 07.10.1991. Av attesten fremkommer det at ferdigattesten gis på følgende betingelser:
- Feiervesenet er uten ansvar for sotskader eller andre ulemper som følge av at peisen i loftsetasjen er montert på hovedpipen.
- Det må innsendes korrigerte tegninger for det innvendige sanitæranlegget til rørkontrollen, her.
- Forstøtningsmuren mot Fjellhamarveien er delvis bygget over kommunale ledninger. Kommunen kan derfor ikke lastes for skader som blir påført muren ved vedlikehold av ledningene.
- Eieren av bygget er selv ansvarlig for snørydding av fortauet.
- Det opparbeides lekeplass på området i henhold til den godkjent utenomhusplanen.

Det foreligger ferdigattest for nytt tilbygg/leiligheter i Fjellhamarveien 56 datert 21.06.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Baderommet er blitt utvidet, ved å slå sammen to bad til ett. Videre er det blitt etablert et toalettrom, i et areal som opprinnelig var kjøkken. Kjøkkenet er blitt flyttet nærmere stuen, og vegger er blitt fjernet/flyttet. Det er blitt fjernet vegg mellom stue og gang, samt åpnet opp mellom kjøkken og allrom/gang. De siste godkjente byggetegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Privat vei i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor. Området rundt er regulert til offentlig formål (skole), felles vei, privat vei/parkering, område for industri/lager mm.

Reguleringsplan: Fjellhamar sentrum øst
- Delareal 4 267 m2. Formål: bolig/forretning/kontor. Feltnavn BFK1
- Delareal 31 m2. Formål: frisiktsone
- Delareal 1 m2. Formål: felles avkjørsel. Feltnavn FV2

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 4 269 m2. Arealbruk: bebyggelse og anlegg - framtidig

Reguleringsplaner under arbeid: Fjellhamar sentrum
Planlegging er igangsatt for ny reguleringsplan i Fjellhamar sentrum. Fra kommuneplanen fremkommer følgende:
"Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk. Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter. Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg."

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

Deler av eiendommen ligger under et aktsomhetsområde for flom. Deler av eiendommen ligger også under aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i middels til lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger under gul støysone fra veitrafikk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1954/100123-1/8 11.01.1954 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om generende virksomhet. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1119
Kommentar: Skjøte for Fjellhamarveien nr. 54 og nr. 56, gnr. 107, bnr. 1118 og 1119. Eiendommen selges med 18 betingelser. Blant disse ligger kommunens rett til å vedlikeholde kloakkledninger som ligger fra Fjellhamarveien og langs den nåværende innkjøringen ved Fjellhamar brug. Kommunen har rett til å føre ledninger og kabler m.v. over eiendommen. Kommunen forbeholder seg også rett til et kjellerrom i bebyggelsen til mulig plassering av transformator. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1957/5415-2/8 02.12.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: Fjellhamarveien 56. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 1118
Kommentar: Skjøte for gnr. 107, bnr. 1118. Fjellhamarveien 56 har rett til fri adkomst langs Fjellhamarvegen nr. 54s søndre grense til Fjellhamarvegen nr. 56s østre grense for kjøre- og gangtrafikk.

1958/5480-1/8 13.11.1958 ERKLÆRING/AVTALE
om plikt til å bære ansvaret for at ventilasjonskanaler er er forskriftsmessig utført. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1119
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr.. 1119 Fjellhamarveien 56 forplikter seg til å bære fulle ansvar for at ventilasjonskanaler ikke er utført forskriftsmessig, i det de er ført samlet fra loft over tak. Dersom det senere skulle inntreffe ulemper på grunn av dette, skal forholdet utbedres etter bygningsvesenets anvisning. Omkostningene ved sådan utbedring skal bæres av eiere av Fjellhamarveien 56.

1989/4014-1/8 02.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Kartforr. holdt den 15.02.89. Areal 1099.70 m2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 1118
Kommentar: Målebrev over gnr. 107, bnr. 1118. Målebrevet er en ajourføring av gnr. 107, bnr. 1118 etter at gnr. 107, bnr. 1543 og 1544 er tillagt, og makeskifte mellom gnr. 107, bnr. 1118 og gnr. 107, bnr. 1119 er utført i henhold til bygn.sjefens godkjennelse den 04.07.88. Arealene som er makeskiftet er like store.

1989/4015-1/8 02.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Kartforr. holdt den 15.02.89. Areal 2918.26 m2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1119
Kommentar: Målebrev over gnr. 107, bnr. 1119. Målebrevet er en ajourføring av gnr. 107, bnr. 1119 etter at makeskifte mot gnr. 107, bnr. 1118 er utført i henhold til bygn.sjefens godkjennelse den 04.07.88. Forut for makeskiftet ble gnr. 107, bnr. 1544 tillagt gnr. 107, bnr. 1118. Arealene som er makeskiftet er like store og utgjør 342 kvm.

1990/13558-1/8 31.10.1990 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/2284

2006/422438-2/200 07.09.2006 RESEK/TILLEGGSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 39
Formål: Næring
Sameiebrøk: 186/3188
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 46
Formål: Næring
Sameiebrøk: 151/3188
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 570,-

Samlet skal selger betale kr. 136 160,- 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 25.04.2025
- Tilstandsrapport, datert 11.04.2025
- Energiattest, datert 09.11.2023
- Brev fra forretningsfører, datert 03.04.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 23.05.2024
- Vedtekter
- Reguleringsplankart, datert 14.04.2025
- Kommuneplankart, datert 14.04.2025
- Ferdigattest rehabilitert bolighus, datert 07.10.1991
- Ferdigattest tilbygg, datert 21.06.2006
- Byggemeldte tegninger, datert 26.02.1990
- 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 29. september 2025

Ansvarlig megler

Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

Ansvarlig megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Vedlegg

Fjellhamarveien 56D

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
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
65-0080/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellhamarveien 56D, 1472 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Idar Granum Bjørdal, Veronica Kristin Granum Bjørdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84993544
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier, T.K Eiendom & Rør AS har gjort arbeid på WC og satt inn rør i rør skap, datert 2018. Ved kjøp i 2021 ble det opplyst i tilstandsrapport at varmtvannsbereder var skiftet i 2017.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeid utført i 2019/2020 av Becker el. inst.

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

Når ble kontrollen utført? 2019/2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført at tidl. leieboer som var elektriker og i tråd med sameiets krav. Montert i 2022.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Malte fliser som flasser og fliser med sprekkdannelse, badet bør oppgraderes innen rimelig tid.

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?
Ja

Beskriv: Har opprette nylig sak på utskriftning og/eller vedlikehold av vindu på soverommet og balkongdør i stue med TG3. Dialog pågår.

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?
Ja

Beskriv: Noe skjevheter og ulike nivå på gulv, men ikke merkbart.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: 20.4.2020 Tilstandsrapport utført av TEK-Norge AS

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 20.4.2020 Tilstandsrapport utført av TEK-Norge AS

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?
Ja

Beskriv: Områdeplan for Fjellhamar og pågående detaljregulering av disse områdene må forventes. Dette vil medføre fortetting og forskjønning av området på sikt.

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

Eventuell kommentar: Årsmøte 15.mai og papirene er ikke utsendt ennå.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0080/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Fjellhamarveien 56 D, 1472 FJELLHAMAR

Fjellhamarveien 56 D, 1472 FJELLHAMAR
Selveierleilighet (i blokk):
3222-107/1119/0/34

Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	8. apr. 2025
Til stede	Selger/eier Idar Granum Bjørdal Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Ytterdører	Råteskadet balkongdør.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 3	Vinduer	Fuktpåkjenning og råtedannelser.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Himling	Høy slitasje/skade.
TG 3	Ventilasjon	Manglende avtrekk fra WC.
TG 2	Varmtvann	Høy slitasje på utvendig isolering.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Høy slitasje på overflater, bomlyd.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1956 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass på felles tomt. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tomteareal	4268.9 m²
Hjemmelshaver	Idar Granum Bjørdal og Veronica Kristin Granum Bjørdal
Sameiebrøk	101 / 3188

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i gang, bad, WC og soverom.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Entrédører i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører — TG 3

Tofløyet balkongdør til fransk balkong, med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Ja, det er registrert råteskader i bunn av dørbladene.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt ovennevnte råteskader og høy slitasje.
Kostnader i forbindelse med utskifting av balkongdøren må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000 kr.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Overlysvinduer med tolags isolerglass.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Flere av overlysvinduene har teipede vinduer som ikke gir inspeksjonsmuligheter for punkterte glass.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 3

Overlysvindu i ett soverom, med tolags isolerglass.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Overlysvinduet har teipede vinduer som ikke gir inspeksjonsmuligheter for punkterte glass.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på enkelte vinduer. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Vinduet bærer preg av fuktpåkjenning og viser tegn til råtedannelser i karmen og vinduet tildeles derfor TG 3.
Kostnader i forbindelse med utskifting av vinduet må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 40 000 kr.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Det er observert noe bruksmerker på dørkarmer og dørblad, men dørene fremstår som i god stand og vurderes derfor til TG 1.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i kjøkkenet er målt til 19 mm.
Totalt avvik i gangen er målt til 22 mm.

Vurdering
TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2, i tillegg til at det er nivåforskjeller mellom rommene. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Vinylbelegg i WC.
Trestavs parkett for øvrig.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malte plater i WC.
Malte tapetserte overflater for øvrig.

Vurdering
Det er observert enkelte bruksmerker på noen vegger.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 2

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.
Himlingshøyde i gang er målt til 2,11 meter.
Himlingshøyde i ett soverom er målt til 2,07 meter.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i WC.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i WC-rommet, med hvor det er montert sensor til automatisk vannstopper.
Ledningsnett for vanntilførsel i krombelagt kobberrør i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i WC-rommet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 2

Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i badet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av høy slitasje på utvendig isolering på berederen.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 3

Elektrisk avtrekksvifte i taket i badet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
WC-rommet har ikke avtrekksventilasjon.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet manglende avtrekk fra WC-rommet.
Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påregnes.

Kostnadestimat: 5 000 - 10 000 kr.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltrebenkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser på vegg ved utslagsvask.
Belysning under overskap.
Produsent: Norema.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.
Det er observert tegn til fuktpåkjenning på enkelte gulvbord foran kjøleskapet, som kan være en indikasjon på at gulvet har vært utsatt for noe fukt.
Det er benyttet overflateindikator på disse feltene og det er ikke registrert tegn til fukt utover normale verdier.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Sydvendt fransk balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 0,98 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Det er observert noe rustdannelser på rekkverket.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato.
På grunn av kontrollpunkter listet opp under og badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.
Det er observert flere hull i dusjsonen. Hullene er tettet med en silikonbasert masse.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser i flere fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
Badet tildeles tilstandsgrad 3 (TG 3) som følge av påviste skader og avvik i overflatene.
Det er registrert flere sprukne fliser, noe som kan indikere underliggende bevegelser i konstruksjonen eller manglende etterlevelse av forskriftsmessig utførelse. I tillegg er det omfattende forekomst av bomlyd ved banking på flisene, hvilket tyder på mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Disse forholdene øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader, og gir grunnlag for anbefalt utbedring.

Kostnader i forbindelse med utbedring av badet må påregnes.

Kostnadestimat: 200 000 - 300 000 kr.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Wc

Sanitær TG 1

Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6 m²		
4. etasje	97 m²			
Sum		6 m²		
Totalt bruksareal	103 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
4. etasje	Bad, WC, entré, to soverom, stue, gang og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	97 m²		Bad, WC, entré, to soverom, stue, gang og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

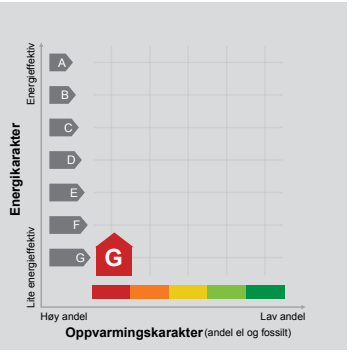
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellhamarveien 56D
Postnummer	1472
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1119
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14555234
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	9e89007f-0456-4d32-a1c2-dd0c8be66f68
Dato	09.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellhamarveien 56D
Postnummer: 1472
Sted: FJELLHAMAR
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0401
Dato: 09.11.2023 19:05:52
Energimerkenummer: 9e89007f-0456-4d32-a1c2-dd0c8be66f68

Kommunenummer: 3029
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 1119
Seksjonsnummer: 34
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14555234

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Informasjon fra forretningsfører

Nordvik Lørenskog

E.post l.wold@nordvikbolig.no
Att.: **Lise Wold**

Vedr. overdragelse av :	Leil 403 G.nr. 107, B.nr. 1119, S.nr. 34 Fjellhamarveien 56 D
Selger:	Idar Granum Bjørdal og Veroniva Kristin Bjørdal
Stasjonsgaarden Samele - org.nr. 971 266 449	
Fellesutgifter akonto p.t.	kr 3 681,00 pr. mnd.
Restanse pr. dato	kr 5 061,00
Avregning felleskost 2024	Avregnes våren 2025
Andel fellesgjeld:	0,-
Vaktmester:	Olavsgaard Eiendom AS v/Jaroslaw Kurowski
Styreleder:	Øyvind Henriksen tlf. 63 84 77 50 Olavsgaard Eiendom AS Hvamstubben 11 2013 Skjetten
Forretningsfører:	Olavsgaard Eiendom AS tlf. 63 84 77 50 v/Øyvind Henriksen
Opplysningsgebyr:	kr 5 000,00 Konto nr. 6205.05.10927 - Olavsgaard Eiendom AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige forsikringsnummer 79667334
Diverse	Det følger en stk biloppstillingsplass.
	Vedlagt følger vedtekter: Resultat 2023, Protokoll fra samelemøte 2023, Revisjonsberetning 2023, faktura for opplysninger
	Hvam 03.04.2025

Vennligst send overdragelsesopplysninger til forretningsfører

Med vennlig hilsen

Une Lise Ottesen

Une Lise Ottesen
Olavsgaard Eiendom AS

Hvam 6.05.2025

Til deltagerne i Sameiet Stasjonsgaarden

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret innkaller til ordinært årsmøte i eierseksjonssameiet Sameiet Stasjonsgaarden.

Tid: **Torsdag 15. mai kl 17.30**
Sted: **Olavsgaard Hotell - Kursavdelingen**

Til behandling foreligger:

1. **Åpning av møtet**

   Registrering av fremmøtt

   Godkjenning av innkallingen

   Valg av møteleder og medundertegner av protokollen

2. **Årsregnskap 2024**

   a. **Godkjenning av årsregnskap**

   b. **Godtgjørelse til styret**

3. **Vedlikehold, vedlikeholdsfond og felleskostnader**

Saldo 01.01.24	559.669
Innbetalt 2024	100.005
Bruk 2024	32.264
Saldo 31.12.24	627.410

Styret foreslår en samlet innbetaling til vedlikeholdsfondet på kr 120.000 i 2025, fordelt etter eierbrøk.

Styret foreslår følgende vedlikehold i 2025:

- Installere vannmålere i alle leiligheter og næringsarealer. 50% av kostanden dekkes av vedlikeholdsfondet, resten dekkes av sameier. Vedtatt på årsmøte 2024
- Maling og evt. skifte av treverk og gesimskasser. Tidligere vedtak på kr 200.000. Dette kommer til å koste mer, styret ønsker å øke kostnadsrammen til kr 400.000.

- Skifte lamper til LED-lamper i fellesareal. Vedtatt kostnadsramme på kr 150.000 på årsmøte i 2024. Styret ønsker å bytte lamper i boder også, og ber om økt kostnadsramme til kr 180.000

Styret ønsker å informere om at felleskostnadene vil øke fra 01.07.25 med pr 3,- pr kvm pr måned. Dette pga. den generelle prisstigningen.

4. **Styresammensetning, valg**

Følgende representanter er på valg:

Styremedlem næring Jon Sewell

Styremedlem bolig Terje Hansen

De som ønsker å engasjere seg i sameiet bes ta kontakt med styreleder Øyvind Henriksen

5. **Eventuelt**

- Fiber fra Viken Fiber, informasjon om tjenesten
- Lettstyrt

Se årsregnskap for 2024, resultatrapport med budsjett for 2025 og revisors beretning vedlagt.

Sameiet Stasjonsgaarden

Øyvind Henriksen
Styreleder (sign.)

Sameiet Stasjonsgaarden

BankID Signing Øyvind Næss Henriksen 2025-05-02
BankID Signing Terje Hansen 2025-05-04
BankID Signing Jon Henry Sewell 2025-05-05
BankID Signing Jonas Moløkken 2025-05-05

RESULTATREGNSKAP 1.1. - 31.12.	Note	2024	
Driftsinntekt og driftskostnad			
Felleskostnader		1 255 157	
Leieinntekter		14 057	10 137
Annen driftsinntekt		1 030	980
Sum driftsinntekt	**1**	**1 270 239**	**1 108 283**
Lønnskostnader	2	-62 755	-50 204
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	-1 281 189	-1 096 846
Sum driftskostnad		**-1 343 944**	**-1 147 050**
Driftsresultat		**-73 705**	**-38 767**
Finansinntekt og finanskostnad			
Annen renteinntekt		20 242	2 504
Annen finanskostnad		-1 409	-1 453
Finansresultat		**18 834**	**1 051**
Årsresultat		**-54 871**	**-37 716**
Opplysninger om:			
Til fordeling		-54 871	-37 716
Sum		**-54 871**	**-37 716**

Sameiet Stasjonsgaarden

BALANSE PR 31.12.	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		49 946	34 019
Andre fordringer		10 035	34 630
Sum fordringer		**59 981**	**68 649**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	**741 774**	**652 821**
Sum omløpsmidler		**801 755**	**721 470**
SUM EIENDELER		**801 755**	**721 470**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Vedlikeholdsfond		627 410	559 669
Sum innskutt egenkapital		**627 410**	**559 669**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat til fordeling		-54 871	-37 716
Sum opptjent egenkapital		**-54 871**	**-37 716**
Sum egenkapital	8	**572 539**	**521 953**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 998	168 598
Annen kortsiktig gjeld		44 218	30 919
Sum kortsiktig gjeld		**229 216**	**199 517**
Sum gjeld		**229 216**	**199 517**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**801 755**	**721 470**

Fjellhamar, 02.05.2025

Øyvind Næss Henriksen
styreleder

Jon Henry Sewell
styremedlem

Jonas Moløkken
styremedlem

Terje Hansen
styremedlem

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter
Inntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

Driftsinntekter	2024	2023
Felleskostnader	1 255 152	1 091 166
Andre driftskinntketer	1 030	980
Leie P-plasser	14 057	16 137
Sum	1 270 239	1 108 283

Note 2: Godtgjørelser

Sameiet har ikke hatt ansatte i 2024. Det er utbetalt styrehonorar med kr 55.000.

Note 3: Kommunale avgifter

	2024	2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter-vann og avløp	354 124	269 680	325 000
Renovasjon - container -feiegebyr	191 443	162 649	191 000
Sum	545 567	432 329	516 000

Note 4: Innleide tjenester

	2024	2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	186 340	150 222	150 000
Renhold	55 032	48 426	55 000
Forretningsførsel	93 879	92 480	90 000
Snørydding	51 750	53 000	50 000
Sum	387 001	344 128	345 000

Note5: Vedlikehold

	2024	2023	Budsjett 2024
Vedlikehold el - anlegg	5 729	3 425	40 000
Vedlikehold brannsikring	25 115	45 158	
Vedlikehold VVS	3 956	8 855	
Vedlikehold heis	19 819	27 245	25 000
Vedlikehold bygninger	60 688	1 262	15 000
Vedlikehold uteareal	6 569	1 560	15 000
Sum	121 877	87 505	95 000

Note 6: Andre utgifter

	2024	2023	Budsjett 2024
Driftsmateriell	5 866	5 387	6 000
Kabel - TV/internett	3 040	3 015	3 000
Gebyrer	12 539	9 965	10 000
Sum	21 445	18 367	19 000

Note 7: Bankinnskudd og kontanter

	2024	2023
Driftskonto 9049 10 20236	68 265	94 752
Bank vedlikeholdsfond 9049 10 20244	673 509	558 069
Sum bankinnskudd	741 774	652 821

Note 8: Egenkapital

	Innskutt egenkapital Vedlikeholdsfond	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	559 668	-37 716	521 952
Årets innkalt kapital	100 005		100 005
Årets uttak til vedlikehold	-32 264		-32 264
Årets resultat		-54 871	-54 871
Fordeling		37 716	37 716
Egenkapital 31.12.	627 409	-54 871	572 539

Fom 2021 klassifiseres vedlikeholdsfond regnskapsmessig som annen innskutt egenkapital.

Note 9: Disponible midler pr 01.01.

	Spesifikasjon av disponible midler	2024	2023
	Korsiktige fordringer	59 981	99 067
	Kontanter og bank	741 774	652 821
	Omløpsmidler	801 755	751 888
	Kortsiktig gjeld	229 216	229 935
	Disponible midler	**572 539**	**521 953**
A	**Disponible midler fra forrige år**	**521 953**	**581 215**
B	**Endring i disponible midler**		
	Årets resultattil fordeling	-54 871	-37 716
	Disponert fjorårets resultat	-37 716	-54 007
	Innbetaling til vedlikeholdsfond	100 005	100 005
	Overføring fra vedlikeholdsfond	32 264	175 558
	Årets endring i disponible midler	50 586	-59 262
C	**Disponible midler**	**572 539**	**521 953**

Sameiet Stasjonsgaarden

Org nr: 971 266 449

Resultat 2022 - 2023 - 2024/ Budsjett 2024-2025

Konto og Kontogruppe	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik	Budsjett 2025
3600 FELLESKOSTNADER	(945 396)	(1 091 166)	(1 255 152)	(1 255 164)	(12)	(1 382 706)
3621 UTLEIE AV PARKERINGSPLASSER	(11 000)	(16 137)	(14 057)	(17 000)	(2 943)	(17 509)
3900 ANDRE DRIFTSINNTEKTER		(980)	(1 030)		1 030	
Sum driftsinntekter	**(956 396)**	**(1 108 283)**	**(1 270 239)**	**(1 272 164)**	**(1 925)**	**(1 400 215)**
5330 GODTGJØRELSE TIL STYRET		50 204	62 755	55 000	(7 755)	55 000
Sum personalkostander		**50 204**	**62 755**	**55 000**	**(7 755)**	**55 000**
5950 VAKTMERSTERTJENESTER OLAVSGAARD EIEND	143 305	150 222	186 340	150 000	(36 340)	180 000
5910 RENHOLD	62 757	48 426	55 032	55 000	(32)	60 000
5940 FORRETNINGSFØRSEL	88 723	92 480	93 879	90 000	(3 879)	95 000
6551 LEIET ARBEIDSKRAFT/SNØRYDDING	40 313	53 000	51 750	50 000	(1 750)	40 000
Sum innleide tjenester	**335 098**	**344 128**	**387 001**	**345 000**	**(42 001)**	**375 000**
6110 ELEKTRISITET	115 542	107 897	89 963	110 000	20 037	110 000
Andel Garasje kto 6390 andel felles	16 000	16 942	17 540	17 000	(540)	18 000
6420 LEIE DATASYSTEM		22 954	21 050	20 000	(1 050)	20 000
6500 DRIFTSMATERIELL	8 671	6 087	5 866	6 000	134	6 000
6610 REP/VEDL VVS		8 855	3 956		(3 956)	5 000
6520 REP/VEDLH EL TEKN. ANLEGG	35 789	48 582	30 845	40 000	9 155	40 000
6545 REP. HEISANLEGG	29 505	27 245	19 819	25 000	5 181	30 000
6540 REP.OG VEDLIKEH. BYGNINGER	34 911	1 262	60 688	15 000	(45 688)	30 000
6550 VEDL.HOLD UTEAREALER	273	1 560	6 569	15 000	8 431	15 000
6630 HONORAR REVISJON	18 125	20 313	20 406	20 000	(406)	20 000
6910 KABEL-TV/INTERNETT	3 015	3 015	3 040	3 000	(40)	3 000
7500 FORSIKRINGSPREMIE	39 008	42 037	57 748	55 000	(2 748)	62 000
7630 KOMMUNALE AVGIFTER - Vann og avløp	201 535	269 680	354 124	325 000	(29 124)	350 000
7635 RENOVASJON -container - feiegebyr	163 231	162 649	191 443	191 000	(443)	195 000
7700 MØTER	735	3 550			-	5 000
7650 GEBYRER	9 426	11 543	12 539	10 000	(2 539)	12 000
OVERFØRING TIL VEDLIKEHOLDSFOND					-	
8050 RENTEINNTEKT BANK	(461)	(2 504)	(20 242)	-	20 242	-
Annen driftskostnad	**675 305**	**751 667**	**875 354**	**852 000**	**(23 354)**	**921 000**
Sum driftskostnader	**1 010 403**	**1 145 999**	**1 325 110**	**1 252 000**	**(73 110)**	**1 351 000**
Driftsresultat før korrigeringer	**54 007**	**37 716**	**54 871**	**(20 164)**	**(75 035)**	**(49 215)**
KORRIGERING FOR UTLEIE AV P-PLASSER	(11 000)	(17 117)	(15 087)			
KORRIGERING FOR FYRKJELE > NÆRING						
Sum driftskostnader	999 403	1 128 882	1 310 023	1 252 000	(73 110)	1 351 000
Driftsresultat etter korrigeringer	43 007	20 599	39 784	(20 164)	(75 035)	(49 215)

Kostnadsfordeling 2022

	M2	Andel i %				Sum
Andel Bolig	2055	67,67 %	676 250	763 863	886 433	886 433
Andel Næring	982	32,33 %	323 152	365 019	423 590	423 590
	3037	100,00 %				1 310 023

Fjellhamar den 9.04.2025

Terje Hansen
sign

Jon H. Sewell
sign

Jonas Moløkken
sign

Øyvind Henriksen
sign

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

Vedtekter

for

Sameiet Stasjonsgården
Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

§ 1
Navn og formål

Sameiet Stasjonsgården har til formål å drive eiendommen, gnr. 107, bnr. 1119 i Lørenskog, å sikre sameiernes felles interesser og å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles-areal.

Eiendommen er oppdelt i 35 seksjoner (bruksenheter) i henhold til oppdelingsbegjæring av 5. juli 1990.

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal slik:

	Formål:	
Seksjon nr. 1	N	40/2284
Seksjon nr. 2	N	32/2284
Seksjon nr. 3	N	32/2284
Seksjon nr. 4	N	40/2284
Seksjon nr. 5	N	194/2284
Seksjon nr. 6	N	52/2284
Seksjon nr. 7	N	60/2284
Seksjon nr. 8	N	48/2284
Seksjon nr. 9	N	26/2284
Seksjon nr. 10	N	48/2284
Seksjon nr. 11	N	60/2284
Seksjon nr. 12	N	52/2284
Seksjon nr. 13	N	52/2284
Seksjon nr. 14	N	60/2284
Seksjon nr. 15	N	228/2284
Seksjon nr. 16	B	66/2284
Seksjon nr. 17	B	66/2284
Seksjon nr. 18	B	57/2284
Seksjon nr. 19	B	57/2284
Seksjon nr. 20	B	57/2284
Seksjon nr. 21	B	57/2284
Seksjon nr. 22	B	57/2284
Seksjon nr. 23	B	57/2284
Seksjon nr. 24	B	57/2284
Seksjon nr. 25	B	57/2284
Seksjon nr. 26	B	66/2284
Seksjon nr. 27	B	66/2284
Seksjon nr. 28	B	57/2284
Seksjon nr. 29	B	57/2284
Seksjon nr. 30	B	57/2284
Seksjon nr. 31	B	57/2284
Seksjon nr. 32	B	55/2284

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

Seksjon nr. 33	B	101/2284
Seksjon nr. 34	B	101/2284
Seksjon nr. 35	B	55/2284

N = næring. B = bolig.

Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 2
Faktisk rådighet

En seksjon må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.
Boligseksjonene 16-35, skal kun benyttes til bolig.
Næringsseksjonene, seksjonene 1-15, skal kunne benyttes til næringsvirksomhet av enhver art, dog begrenset åpningstid 0800 - 2230. Seksjon nr. 15 kan benyttes til kontorer med ubegrenset åpningstid (Taxisentral, døgndrift).

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Fellesrom og biloppstillingsplasser m.m. er fordelt og bruken av disse er basert på egen bruksavtale mellom seksjonseierne.

Vedlikehold av bruksenheten herunder dører og vinduer med rammer påhviler den enkelte sameier (seksjonseier). Anvisningsskilt samt markiser må ikke settes opp uten skriftlig godkjennelse av sameiestyret.

Det kan fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen, likevel slik at ordensreglene ikke kan innskrenke ordinær bruk av seksjonen i tråd med paragraf 2, 2. ledd ovenfor

§ 3
Rettslig rådighet

Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig rådighet over sin seksjon. Salg eller utleie av seksjoner pliktes meldt til sameiets styre.

§ 4
Fellesutgifter og ansvar.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (seksjonseierne) slik:

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg, samt øvrig vedlikehold som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere etter sameiebrøkene.

Premie for bygningskasko samt alminnelige kommunale avgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien og avgiftene forhøyes, selv må betale merutgiften.

Utgiftene til vedlikehold av utvendige kommunikasjons- og biloppstillingsplasser (herunder snørydding og bortkjøring av snø) dekkes av boligseksjonseierne med 50% og av næringsseksjonene med 50%.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn a konto forskuddsbeløp.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5
Sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Deltagere på sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameiermøtet ledes av styrets formann.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 - en - stemme for hver seksjon de eier.

Hvor annet ikke er bestemt i eierseksjonsloven eller i disse vedtekter, treffes beslutninger med simpelt flertall. Endringer av vedtektene kreves 3/4 flertall. En endring av vedtektene eller av reglementet for bruk av fellesarealer som gjør disse regelsett mer ugunstig for en av de to typer seksjoner i eiendommen (bolig og næring), krever i tillegg til 3/4 flertall tilslutning fra minst halvdelen av seksjonene i den gruppe som rammes.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret.
2. behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller 1/10 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med samme innkallelsesfrist som for det ordinære sameiermøte.

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

Forutsatt at minst 6 - seks av boligseksjonene ønsker ekstraordinært sameiemøte, skal styret innkalle med et varsel på 10 - ti - dager.

§ 6
Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Ett av styremedlemmene skal være formann.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. To styremedlemmer velges blant næringsseksjonseierne og ett styremedlem velges blant boligseksjonseierne. Hver gruppe skal ha en av de to varamenn. Dersom næringsseksjoner eies av ett selskap, skal personer i selskapets styre samt selskapets daglige leder kunne velges som styremedlem/varamann. Dersom alle næringsseksjonene eies av ett selskap, skal personer som tegner et selskap kunne velges som styremedlem/varaleder.

Styremedlemmer og varamedlem tjenestegjør i 2 - to - år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. Ved stemmelikhet hvor formannen er fraværende, avgjøres saken ved loddtrekning, - dersom det er særlig viktig å få truffet vedtak i saken. Dersom dette ikke er tilfelle, skal saken utsettes til et senere styremøte.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og/eller vaktmester.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiernefor sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på det årlige sameiemøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes tilsvarende ved underskrift av styrets leder og styremedlem/varaleder fra boligseksjonene, i fellesskap.

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

§ 7
Panterett

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet er det gitt pantesikkerhet i de enkelte seksjoner slik:

	Panterett
Seksjon nr. 1	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 2	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 3	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 4	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 5	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 6	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 7	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 8	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 9	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 10	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 11	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 12	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 13	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 14	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 15	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 16	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 17	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 18	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 19	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 20	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 21	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 22	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 23	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 24	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 25	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 26	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 27	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 28	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 29	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 30	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 31	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 32	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 33	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 34	kr. 5.000,-
Seksjon nr. 35	kr. 5.000,-

Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første ervervssum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.
Sameiets styre plikter å gjennomføre prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene og størrelsen kan endres av sameiermøtet hvert 5. år regnet fra konstitusjon av sameiet.

§ 8
Mislighold

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter innen 14 - fjorten - dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 9
Voldgift

Mulige uoverensstemmelser om forståelsen av disse vedtekter eller om noe forhold som utspringer av sameieforholdet forøvrig, skal avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens kap. 32.

Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann, mens formannen oppnevnes av Sorenskriveren i Nedre Romerike.

Lillestrøm, oktober 1990.

Informasjon fra kommunen

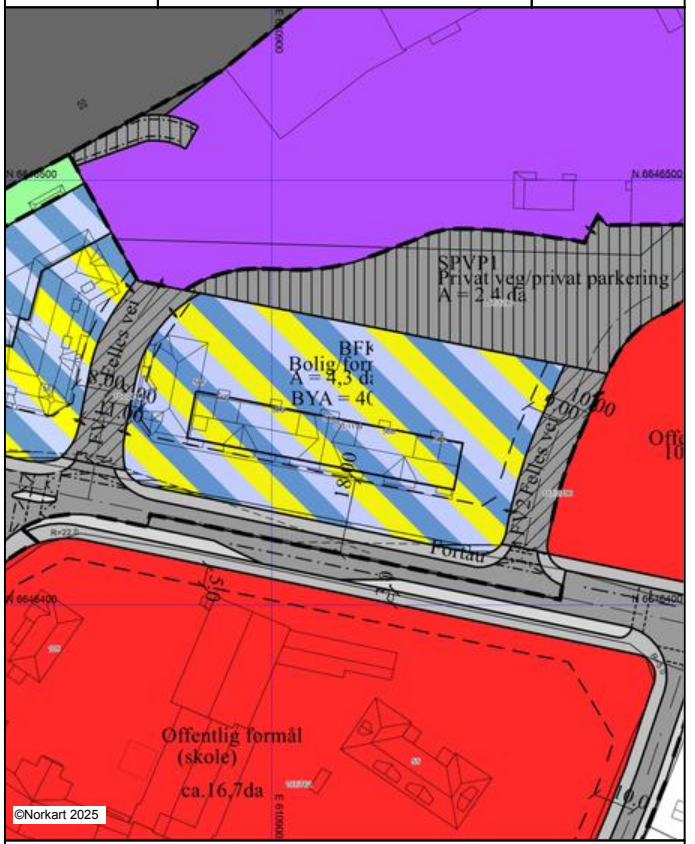
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1119/0/34
Adresse: Fjellhamarveien 56D
Utskriftsdato: 14.04.2025
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

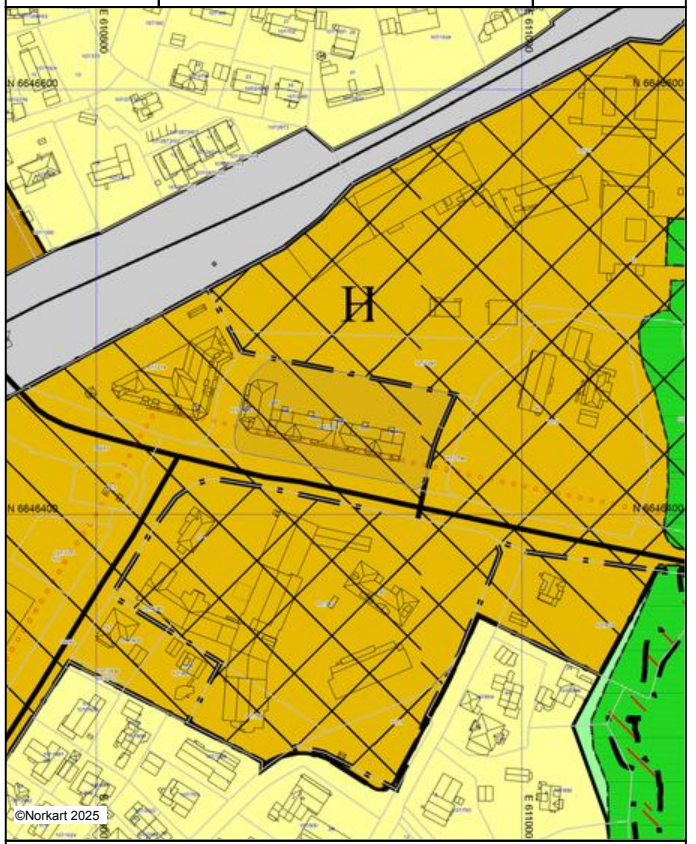
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1119/0/34
Adresse: Fjellhamarveien 56D
Utskriftsdato: 14.04.2025
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
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - n
- Grønnstruktur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL
TLF. 82 95 44

Dato: 2. januar 1991

Vår ref: JKR/IJ.

Rune Gjelsvik
Gamleveien 2

1476 RASTA

FJELLHAMARVEIEN 56, GNR. 107 BNR. 1119. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 18.12.90 foretatt inspeksjon av rehabilitert boligblokk med restaurant i 1. etasje.
Kfr. byggemelding datert 22.2.90.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Sørge for at endeleilighetene i loftetasjen får nødutgang til begge trapperommene.
   Brannvesenet og bygningskontoret må varsles for ny befaring når arbeidene er ferdige.

2. Sørge for at pyntegavler i fasaden mot Fjellhamarveien får nødvendige beslag og renner mot taket.
   Ellers må alle løsninger i tak og fasader være utført vanntett.

3. Peisen i loftetasjen må være anmeldt til og godkjent av brannvesenet.

4. Kontroll/behandlingsgebyr for peisen på kr. 180,- må være betalt. Regning vedlegges.

5. Sørge for at følgende forhold blir bragt i orden:

   Tinglyse erklæring vedrørende snørygging av fortauet mot Fjellhamarveien.Kfr. brev herfra datert 13.12.90.

   Fortauet må utføres med nedsenket kantsten mot eksisterende fotgjengerfelt. Kfr. brev herfra datert 30.11.90.

   V Endelig godkjennelse fra Akershus Vegkontor på omleggingen av avkjørslene. Kfr. brev herfra datert.26.10.90.
   re brev jnr 254/91
   Følge pålegg fra kommuneingeniøren i forbindelse med at muren mot Fjellhamarveien er lagt over kommunale ledninger.

   Ferdiggjøre utenomhusanlegget med beplantninger, merking av parkeringsplasser, avrenning for overflatevann etc.

   Sørge for at eksisterende trær beholdes og ikke påføres skader.

forts.

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Kommunekasser: Postgiro: 0508 5347307 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Teletex nr. Rådhuset (02) 82 98 30 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 82 98 20 Kulturadm. "Globusgården" (02) 82 98 30

Arbeidene under punkt 1, 2, 3 og 4 må utføres innen 1 uke fra d.d.

Arbeidene under pkt 5 må utføres innen 1 måned fra d.d.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

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

Feieavgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

J. Kr. Rømcke
saksbehandler

Kopi: Byggherren, Stasjonsgården A/S, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten
Brannvesenet.
Avgiftskontoret 548 m² + gml areal 1450 m²
Driftskontoret
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren
Oppmålingskontoret
Arbeidstilsynet, v/Hoel.

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 7.10.91

Rune Gjelsvik
Hvamsvingen 24
2013 SKJETTEN

Vår ref: 107/1119 JKR/ALE

FJELLHAMARVEIEN 56, GNR. 107, BNR. 1119, FERDIGATTEST

Det ble den 3.10.91 foretatt inspeksjon av rehabilitert bolighus med restaurant i 1. etg. på ovennevnte eiendom. Kfr. midlertidig bruks-tillatelse herfra datert 2.1.91.

Ferdigattest meddeles på følgende betingelser:

Feiervesenet er uten ansvar for sotskader eller andre ulemper som følge av at peisen i loftsetasjen er montert på hovedpipen.

Det må innsendes korrigerte tegninger for det innvendige sanitæralegget til rørkontrollen, her.

Forstøtningsmuren mot Fjellhamarveien er delvis bygget over kommunale ledninger. Kommunen kan derfor ikke lastes for skader som blir påført muren ved vedlikehold av ledningene.

Eieren av bygget er selv ansvarlig for snørydding av fortauet. Det opparbeides lekeplass på området i henhold til den godkjent utenomhusplanen.

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

J. K. Rømcke
saksbehandler

Kopi:

Stasjonsgården A/S, Hvamstubben 11, 2013 SKJETTEN
Brannvesenet
rørkontrollen
Kommuneingeniøren
Oppmålingsvesenet

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Helse- og sosialadministrasjon, Postboks 104, 1473 Skårer
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog, telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjon, "Metrobygget" Solheimvn. 85-87, 1473 Skårer, telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjon, Løkenåsveien 45, 1473 Skårer, telefon (02) 82 95 00
Kommunekasserer: Postgiro: 0808 5347307 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt 1-20 23 08 Postgiro Bidrag 3-41 00 81
Telefax nr. Rådhuset (02) 82 98 10 Helse- og sosialadm. (02) 82 98 20 Kulturadm. (02) 82 98 30

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru

0614 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen **Direkte telefon:** 67 92 95 42
Deres ref.:
Vår ref.: 06/138 - 30/06/18008 **Klassering:** 107/1119 **Dato:** 21.06.2006

Fjellhamarveien 56 gnr 107 bnr 1119 Nytt tilbygg / leiligheter - ferdigattest - vedtak

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt her den 19.06.2006 med snr. 06/138 - 27.

Vedtak:

Ferdigattest for nytt tilbygg / leiligheter meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
Kst. utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen	Sykehusveien 10	1475	FINSTADJORDET
Olavsgaard Eiendom as	Hvamstubben 11	2013	SKJETTEN
Tekniske tjenester	Rådhuset	1470	LØRENSKOG

Postadresse: Rådhuset 1470 Lørenskog
Besøksadresse: Rådhuset 1470 Lørenskog
Bankgiro: 1628 05 91045
Internett: www.lorenskog.kommune.no
E-post: utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no
Telefon: 67 92 95 44
Telefaks: 67 92 95 39

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371420/23056762
Bestilling: C3 2024-01-05 64

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13558	8	31.10.1990	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1119	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
31 OKT. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 13558

Returneres til:
Jan Jensen
Volgaten 27
2000 Lillestrøm

Dokn: 13558 Tinglyst 31.10.1990 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0230	Løreskog	107	1119	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
3.7.1.4.1.5.5.1.6.	Stasjonsgården A/S

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	40	11	N	60	21	B	57	31	B	57	41			51		
2	N	32	12	N	52	22	B	57	32	B	55	42			52		
3	N	32	13	N	52	23	B	57	33	B	101	43			53		
4	N	40	14	N	60	24	B	57	34	B	101	44			54		
5	N	194	15	N	228	25	B	57	35	B	55	45			55		
6	N	52	16	B	66	26	B	66	36			46			56		
7	N	60	17	B	66	27	B	66	37			47			57		
8	N	48	18	B	57	28	B	57	38			48			58		
9	N	26	19	B	57	29	B	57	39			49			59		
10	N	48	20	B	57	30	B	57	40			50			60		

Sum tellere: 2284 = nevner: 2284

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og planteqningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samlebolig, SN = samlenæring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameiavtale. Parteret i seksjonene til det fremtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantestilt innlatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tinglysningsvirkning.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Planteqninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

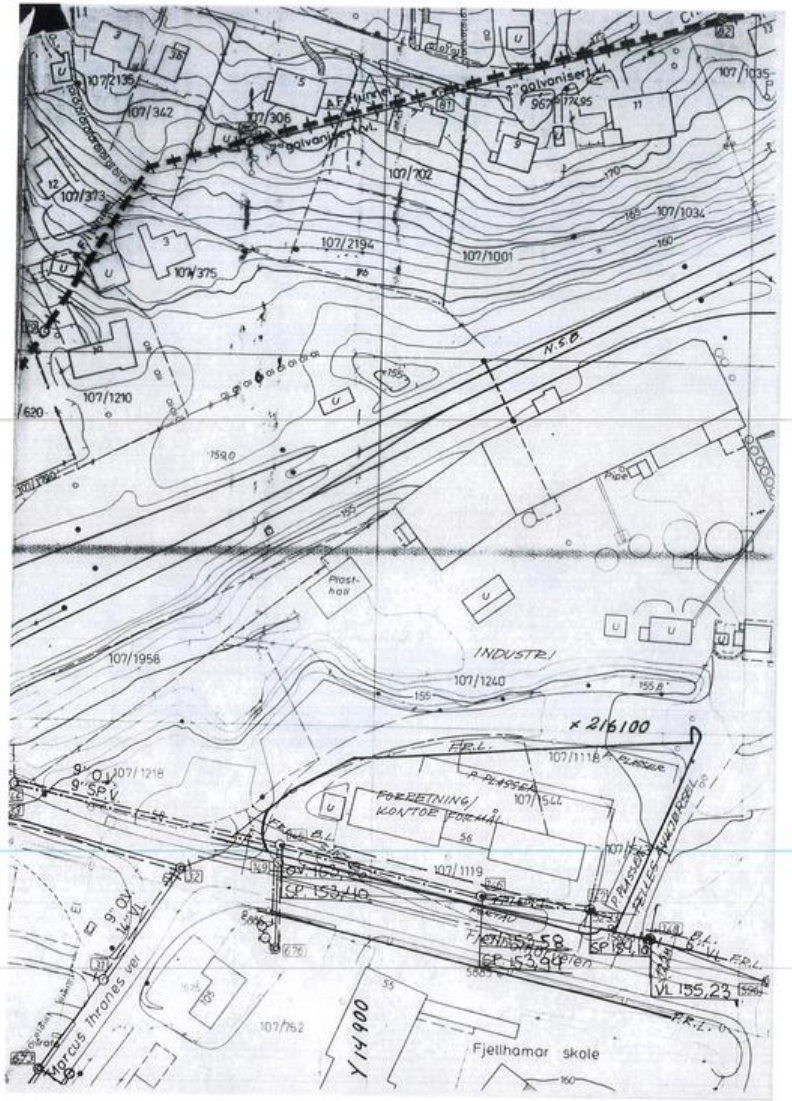
Sted	Hjemmelshaver(hets) underskrift
Lillestrøm	
Dato	
5.7.1990	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/13558/8
Uthentet 2024-01-05 10:22

Side 3 av 76



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371417/23056747
Bestilling: C3 2024-01-05 62

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5480	8	13.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1119	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1958/5480/8
Uthentet 2024-01-05 10:21

Dnr. 5480/1958.Dagbokført 13/11 1958.
~~Stpixxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gr.nr. 107 br.nr. 1119
~~Fjellhamarveien 54-56, Lørenskog,~~ forplikter seg herved til å bære det fulle ansvar for at ventilasjonskanaler ikke er utført forskriftsmessig, idet de er ført samlet fra loft over tak.

Dersom det senere skulle inntreffe ulemper på grunn av dette, skal forholdet utbedres etter bygningsvesenets anvisning.

Omkostningene ved sådan utbedring skal bæres av undertegnede.

....5..... den .....
Egil A. Braathen

Forpliktelsene i denne erklæring overføres på eventuelt senere eiere.

Egil A.Braathen.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371421/23056767
Bestilling: C3 2024-01-05 61

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
422438	200	7.9.2006	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1119	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

Aktiv E-megling
Tastebeks 477
1471 LØRENSKOG

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 422438
07 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	LØRENSKOG	107	1119		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel %
97.12.66449	Stasjonsgaarden Sameie I	1/1

Doknr 422438 Tinglyst 07.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Til leggs-areal [5]	S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Til leggs-areal [5]	S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Til leggs-areal [5]	S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Til leggs-areal [5]
1	N	40		13	N	52		25	B	57		37	B	57	
2	N	32		14	N	60		26	B	66		38	B	57	
3	N	32		15	B	57		27	B	66		39	N	186	
4	N	40		16	B	66		28	B	57		40	B	101	
5	N	194	B	17	B	66		29	B	57		41	B	88	
6	N	52		18	B	57		30	B	57		42	B	101	
7	N	60		19	B	57		31	B	57		43	B	88	
8	N	48		20	B	57		32	B	55		44	B	101	
9	N	26		21	B	57		33	B	101		45	B	88	
10	N	48		22	B	57		34	B	101		46	N	151	
11	N	60		23	B	57		35	B	55		47			
12	N	52		24	B	57		36	B	57		48			

49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Sum teller: 3188 = nevner: 3188

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering e. § 17 jf. Sameiermøte 30.06.2004.
S.nr. 15(N) oppdeles i 4(B) gitt nr. 15, 38, 37 og 36.
Ny fløy i 4 plan + kjeller, gitt S.nr. 39 - 46.
Tomt er utvidet med grensejusteringer og sammenføyet 107/1118.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samteseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 17) / Styret (§ 13)	Ektefelle registrert partner
Fjellhamar 19/5-06	[signatures]	(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis samlivsbruken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Fjellhamar 19/5-06

Underskrift: [signatures]

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
107	1119		

Lørenskog kommune

Dato: 7/6-06

Stempel og underskrift: LØRENSKOG KOMMUNE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal del for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonaloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

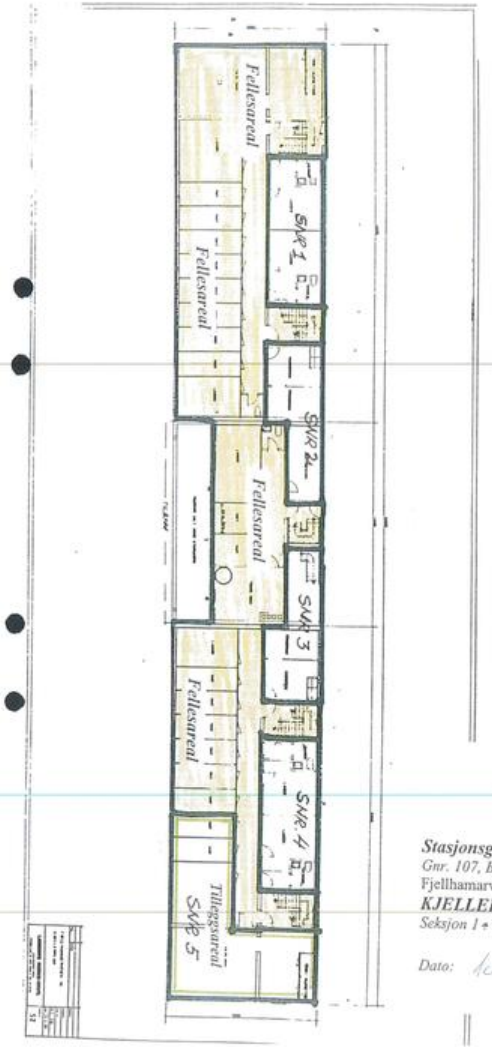


Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
SITUASJONSPLAN ***M = 1 : 500***

Dato: 10.10.2005 TH
Rev: 24.05.2006 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 2 av 9

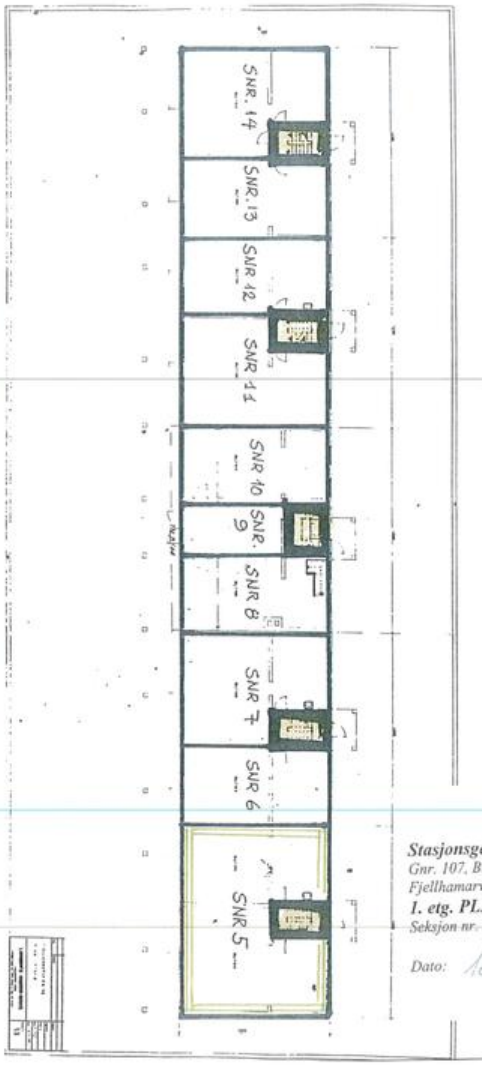


Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
KJELLERPLAN *M≈1 : 250*
Seksjon 1 + 5

Dato: 10.10.2005 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 3 av 9



Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
1. etg. PLAN *M ≈ 1 : 250*
Seksjon nr. 5 - 14

Dato: 10.10.2005 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 4 av 9



Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
2. etg. PLAN *M≈1 : 250*
Seksjon nr. 15 – 21 og 36 – 38

Dato: 10.10.2005 TH
Rev. 05.05.2006 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 5 av 9

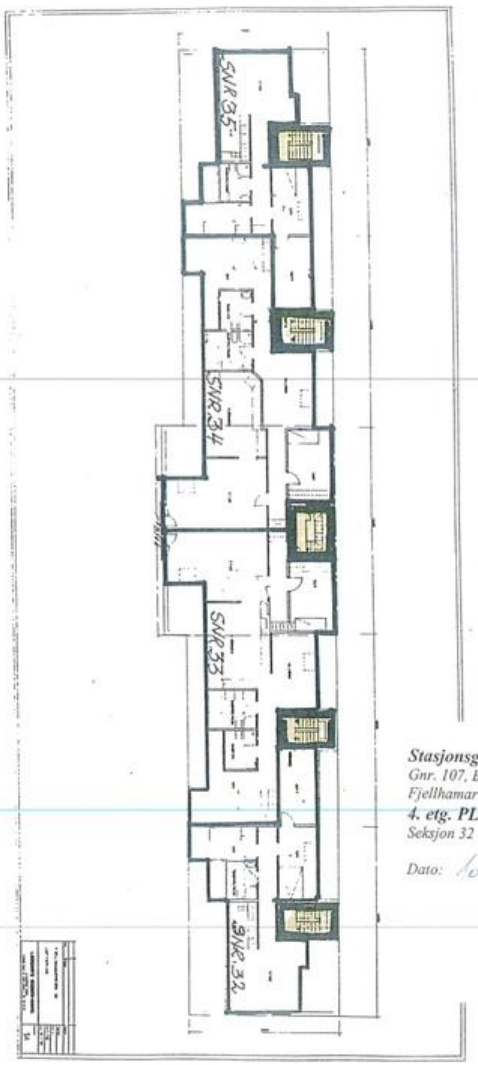


Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
3. etg. PLAN *M≈1 : 250*
Seksjon nr. 22 - 31

Dato: 10.10.2005 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 6 av 9

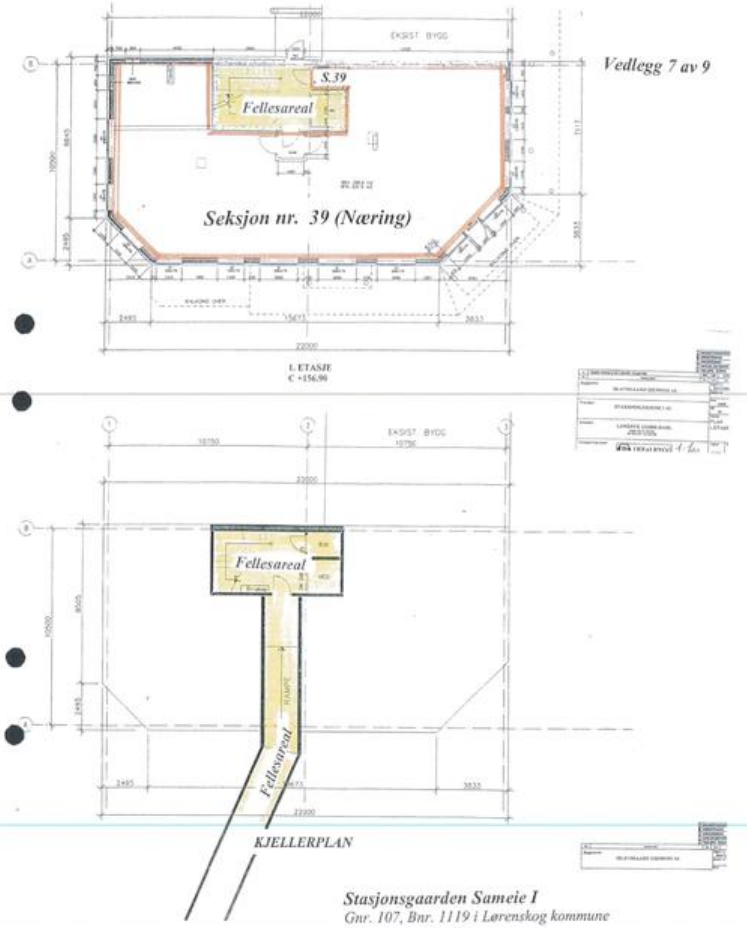


Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
4. etg. PLAN M≈1 : 250
Seksjon 32 - 35

Dato: 10.10.2005 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 7 av 9

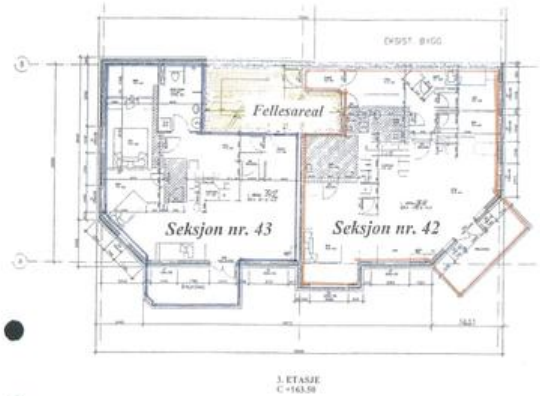


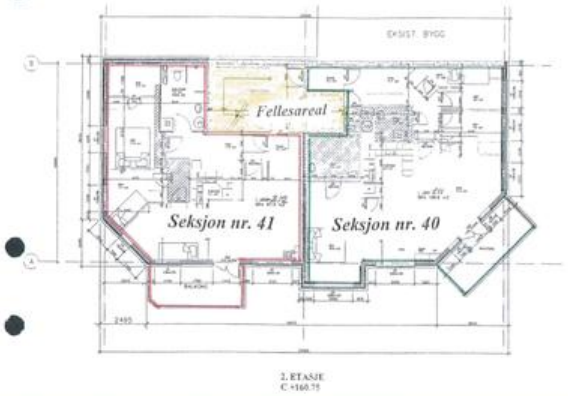
Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
1. etg. og KJELLERPLAN M = 1 : 200
Seksjon nr. 39

Dato: 10.10.2005 TH
Rev 05.05.2006 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 8 av 9





Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
2. og 3. etg PLAN ***M = 1 : 200***
Seksjon nr. 40 – 43

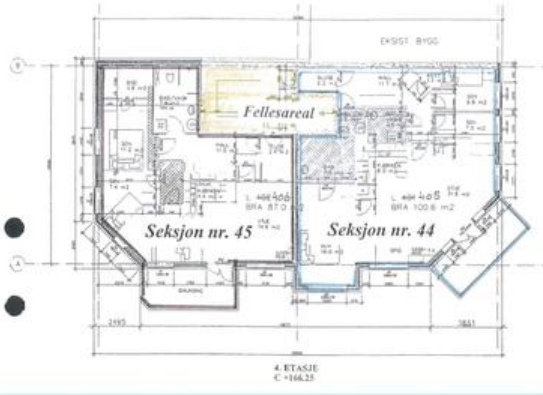
Dato: 10. 10. 2005 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/422438/200
Uthentet 2024-01-05 10:21

Vedlegg 9 av 9



LOFTSPLAN



Stasjonsgaarden Sameie I
Gnr. 107, Bnr. 1119 i Lørenskog kommune
Fjellhamarveien 56
4. etg. og LOFTSPLAN ***M = 1 . 200***
Seksjon nr. 44 – 46

Dato: 10 10 2005 TH

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371415/23056737
Bestilling: C3 2024-01-05 63

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100123	8	11.1.1954	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1119	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Dnr. 123/54. S k j ø t e. Stpl. av emb. s.d. med kr.200.-.
Dagb.fört 11/1 1954.
Lørenskog kommune

skjöter og overdrar herved til...Emil A. Brostben,.....
Melkebers Bygningsartikler A/S, Oslo.....født.....
eiendommen Fjellhamarvegen nr. 54 og nr. 56.....
1118 og 1119
g.nr. 107...b.nr.....av skyld mk.....i Lørenskog.....herred
matr.nr.....i.....
for en kjöpesum stor kr. 12.475,-.....kronertolvtusenfirehundreogsyttifem 00/100.....som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen selges förövrig på följende betingelser:

A. Tomten bebygges i overensstemmelse med de godkjente vedtekter for reguleringsplanen for Fjellhamar sentrum og etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Av disse bestemmelser hitsettes særskilt:

I blokkene 37, 38, 39 og 40 kan innredes butikker, kontorer og beboelseslelligheter.

Husenes takformer og takvinkler skal samarbeides kvartalsvis etter bygningsvesenets bestemmelser.

Planerings- og bebyggelsesplan for arealet minst i målestokk 1 : 200 skal forelegges samtidig med bygningstegninger og godkjennes av herredsgartneren.

Gjerder settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

Tørkeplasser og söppelkasser skal kles inn med espalé jer og lignende etter bygningsvesenets bestemmelser og anbringes på de plasser som bygningsvesenet anviser.

Husfargen skal godkjennes av bygningsvesenet.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

B.

1. Tomten selges til midt av veg inntil Fjeldhammer Brug og til midt av beplantningsrekke på östsiden av Fjellhamarvegen. Mot syd går grensen til midt av gangveg utenfor blokk nr. 39 og til ytterkant av gangveg utenfor blokk nr. 38 og 40 og derefter i rett linje til ovennevnte nye veg.
2. Tomtekjöper forpliktes til å opparbeide parsellveg forbi blokk nr. 37, 38 og 39 ved Fjellhamarvegen.
3. Terrenget mellom nye innkjöringsveg til Fjeldhammer Brug og Fjellhamarvegen planeres jevnt med Fjellhamarvegen.
4. Utgravde og utplanerte masser henlegges etter påvisning av kommunen. Gjennomsnittlig transportlengde for utgravde og utplanerte masser vil utgjöre 75 meter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/100123/8
Uthentet 2024-01-05 10:21

5. Beplantning av gårdsplass, det vil si mellom bygningen og den nye vegen til Fjeldhammer Brug, foretas etter nærmere anvisning fra kommunen.

6. Ved planlegging av bygging av blokk nr. 37, 38 og 39 ved Fjellhamarvegen, må det tas fornöden hensyn til bygging av de bakenforliggende blokker nr. 38 og 40 og eventuelt omvendt og etter bygningsvesenets nærmere bestemmelser.

7. Kommunen har rett til å foreta vedlikeholdsarbeider på kloakkledningen som ligger fra Fjellhamarvegen og langs den nuværende innkjöringsveg til Fjeldhammer Brug. Det samme gjelder vannledningen i Fjellhamarvegen og langs innkjöringsvegen.

8. Kommunen har rett til å före ledninger og kabler m.v. over eiendommen.

9. Kommunen forbeholder seg rett til et kjellerrom i bebyggelsen til mulig plasering av en transformator.

10. På tomten må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved rök, larm eller lukt. Tvist om hva der inngår herunder, avgjöres av Lörenskog Bygningskontroll. Husdyrhold, herunder fjærkre og kaniner tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av selgeren være forlystelsessted eller lignende.

11. På tomten skal bygges hus i .....etasjer. Husets grunnflate må ikke overstige.....m2. og ikke være mindre enn .....m2.. Tomta skal være bebygget med approberte våninger hus innen 3 år fra det tidspunkt kommunen tillater tomtene bebygget.

12. Tomten må ikke uten Lörenskog kommunes samtykke deles eller fraskilles noe areal.

13. Tomten må ikke utgraves i större omfang enn nödvendig for bebyggelsen.

14. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt. Innkjörsel til tomten og stikkrenner må utföres etter Lörenskog vegvesens anvisning. Når bygningene er tatt i bruk, skal gårdsplass og hage settes i ordentlig stand og til enhver tid holdes ordentlig vedlike.

15. Kjöperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale, elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger samt renseanlegg etter foreliggende planer. Lörenskog kommune bestemmer hvorledes og hvor septiktanker kan anlegges. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrenner fritt avlöp fra vegens område.

16. Veggrunn med nödvendige gröfter og gjerdeavstand overdras Lörenskog kommune uten avgift for denne.

17. Tomten må ikke benyttes som lagringsplass. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller veg, men anbringes i godkjent garasje eller på godkjent parkeringsplass.

18. Selgeren forbeholder seg rett til å foreta sådanne endringer i servituttene som måtte ansees påkrevd i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i reguleringe- og bebyggelsesplaner.

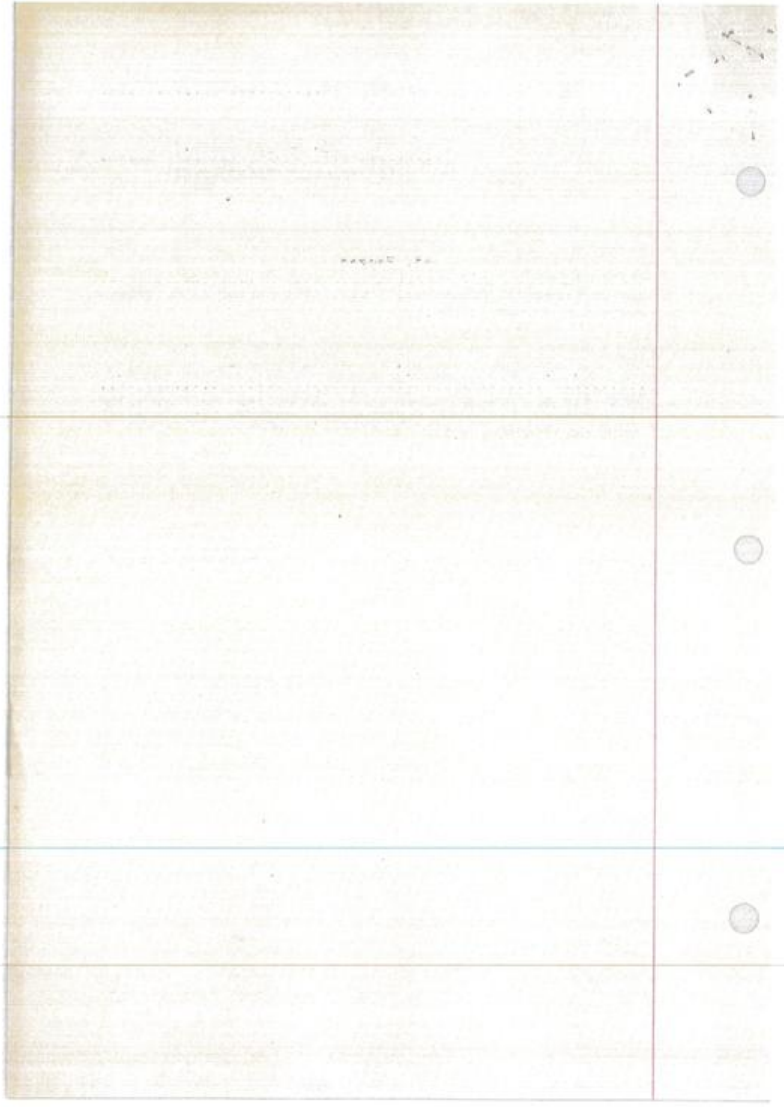
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/100123/8
Uthentet 2024-01-05 10:21

Lörenskog den 6. januar 1954

Bj. Haugen (sign.)
.....
(Utstederens underskrift)

Bj. Haugen
Vi/jeg bekrefter at.....
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

P. H. Paulsen (sign.) Synnøve Larsen (sign.)
.....
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371419/23056757
Bestilling: C3 2024-01-05 67

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4015	8	2.5.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1119	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

MÅLEBREV — uten grensejustering [ ] / med grensejustering [X]

J.nr. 88/78
Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Avsatt på kart — 1:500 [ ] / 1:1000 [ ]

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	1119	
Bruksnavn/adresse	Fjellhamarvelen 56		
Areal	2918.26		

Dagbokstempel: REGISTRERT 02 MAI 1989 STRØMMEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 4015

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

Dato for forretningen	15.02.1989
Rekvirent	A/L Lørenskog Boligbyggelag og Lørenskog kom.
Bestyrer	Trond Jørgensen
Forretning	Målebrevet er en ajourføring av gnr. 107 bnr. 1119 etter at makeskifte mot gnr. 107 bnr. 1118 er utført i henhold til bygn. sjefens godkj. den 04.07.88. Forut for makeskiftet ble gnr. 107 bnr. 1543 og 1544 tillagt gnr. 107 bnr. 1118. Arealene som er makeskiftet er like store og utgjør 342 kvm.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lør.skog	06.03.89	O. P. Carlsen	T. Jørgensen

Tinglysing

Dagbokstempel — Tinglysingsattest/merknad

Doknr. 4015 Tinglyst 02.05.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

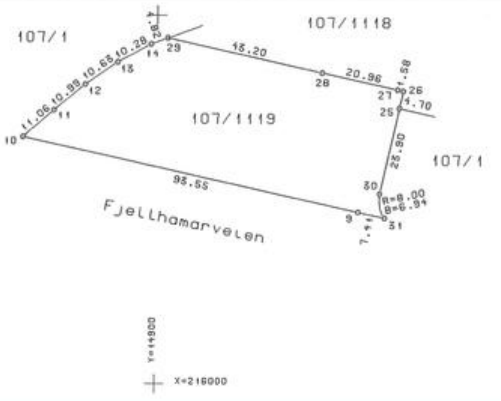
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
107	1119	

Representasjonspunkt: X 216072 Y 14926 Z 156
Kartblad: CQ046-1-59 [X] Landsnett
Målestokk: 1:1000 Areal: 2918.26 M²

MÅLEBREVKART

J.nr. 88/78
Målebrev nr.



Punkt	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
10	216066.96	14863.65	11.06	
11	216074.20	14872.02	10.99	
12	216081.18	14880.50	10.65	
13	216087.24	14889.23	10.28	
14	216092.15	14898.27	1.82	
29	216095.80	14902.80	15.20	
28	216084.13	14911.87	20.96	
27	216079.88	14925.45	1.58	
26	216078.54	14926.87	4.70	
25	216074.95	14965.95	25.90	
50	216051.62	14960.77	6.94	-8.00
51	216045.05	14962.20	7.11	
9	216046.66	14954.97	93.55	

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371418/23056752
Bestilling: C3 2024-01-05 66

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4014	8	2.5.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	107	1119	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV uten grensejustering [ ] / med grensejustering [x]

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

J.nr. 88/78
Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Avsatt på kart 1 : 500 / 1 : 1000

Dagbokstempel: REGISTRERT 02 MAI 1989 STORE... SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 4014

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	107	1118	
Bruksnavn/adresse	Fjellhamarveien 54		
Areal	1099.70		

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

Dato for forretningen	15.02.1989
Rekvirent	A/L Lørenskog Boligbyggelag og Lørenskog kom.
Bestyrer	Trond Jørgensen
Forretning	Målebrevet er en ajourføring av gnr. 107 bnr. 1118 etter at gnr. 107 bnr. 1543 og 1544 er tillagt, og makeskifte mellom gnr. 107 bnr. 1118 og gnr. 107 bnr. 1119 er utført i henhold til bygn. sjefens godkj. den 04.07.88, vist på situasjonskart med jnr. 2504/88. Makeskiftede arealer er like store.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lør.skog	06.03.89	O. P. Carlsen	T. Jørgensen

Tinglysing

Dagbokstempel / Tinglysingsstempel

Doknr 4014 Tinglyst 02.05.1989 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1989/4014/8
Uthentet 2024-01-05 10:22

Gnr. 107 | Bnr. 1118 | Festenr.

MÅLEBREVKART

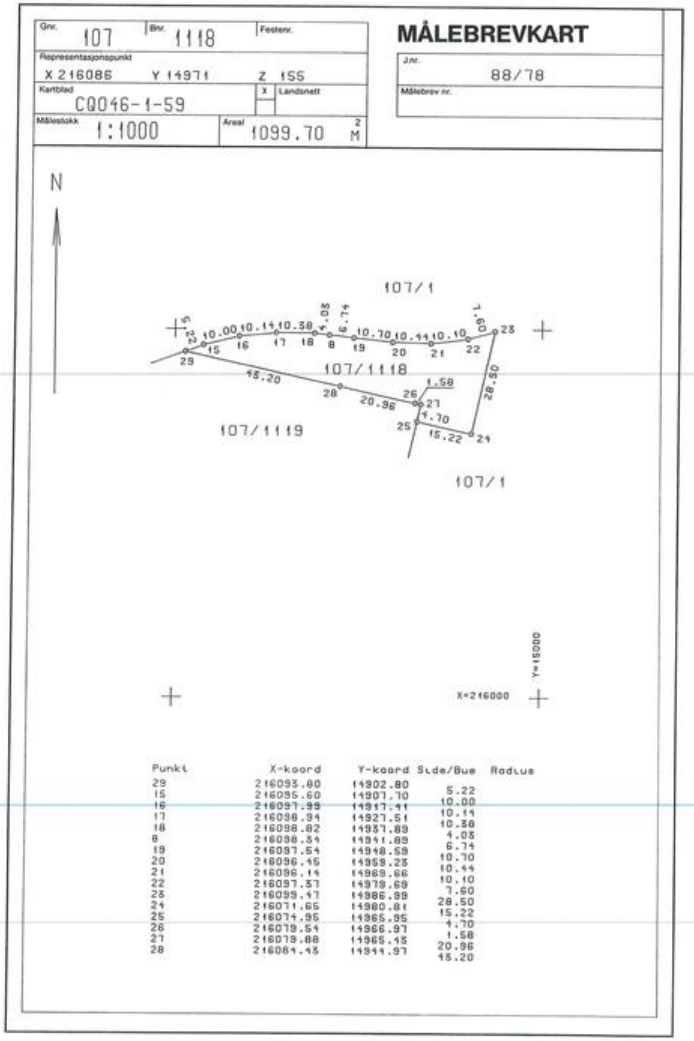
Jnr. 88/78

Representasjonspunkt
X 216086 Y 14971 Z 155

Kartblad CQ046-1-59 | X | Landsnett

Målestokk 1:1000 | Areal 1099.70 M²

Målebrev nr.



Punkt	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
29	216093.80	14902.80		
15	216085.60	14907.70	5.22	
16	216087.99	14917.41	10.00	
17	216088.94	14927.51	10.14	
18	216088.82	14937.89	10.38	
8	216090.54	14941.89	4.05	
19	216087.54	14948.59	6.74	
20	216086.45	14959.23	10.70	
21	216086.14	14969.66	10.44	
22	216087.57	14979.69	10.10	
23	216089.47	14986.99	7.60	
24	216071.65	14980.81	28.50	
25	216074.95	14965.95	15.22	
26	216073.54	14966.97	1.70	
27	216073.68	14965.45	1.58	
28	216061.45	14944.97	20.96	
			18.20	

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0001/24
Vår referanse: 3371416/23056742
Bestilling: C3 2024-01-05 60

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5415	8	2.12.1957	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	107	1118	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/5415/8
Uthentet 2024-01-05 10:16

Dnr. 5415/1957. Dagbokført ~~28/11~~ 2/12 1957.
Stpl. av emb. s. d. med kr. 750.-.

Nr. 41. a
EMERETT. ERIK B. SIEBKEN'S ETT. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Egil A.Braathen,
Teatergt. 8, Oslo. *født* *(Datum og årstall)*
skjøter og overdrar herved til Lørenskog kommune,
født *(Datum og årstall)*
min/vår eiendom Fjellhamarvegen nr. 54
g.nr. 107 *br.nr.* 1118 *av skyld mk.* *i* Lørenskog *herred*[1])
matr.nr. *i* [1])
for en kjøpesum stor kr. 4.870,-
som er avgjort på omforenet måte.

Fjellhamarvegen nr. 56 har rett til fri adkomst langs Fjellhamarvegen nr. 54's søndre grense til Fjellhamarvegen nr. 56 østre grense for kjøre-og gangtrafikk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/5415/8
Uthentet 2024-01-05 10:16

Oslo *den* 28/11-57
Egil A. Braathen.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Egil A.Braathen.
har undershrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
Birik Borgens Gud Fjell

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erverevirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

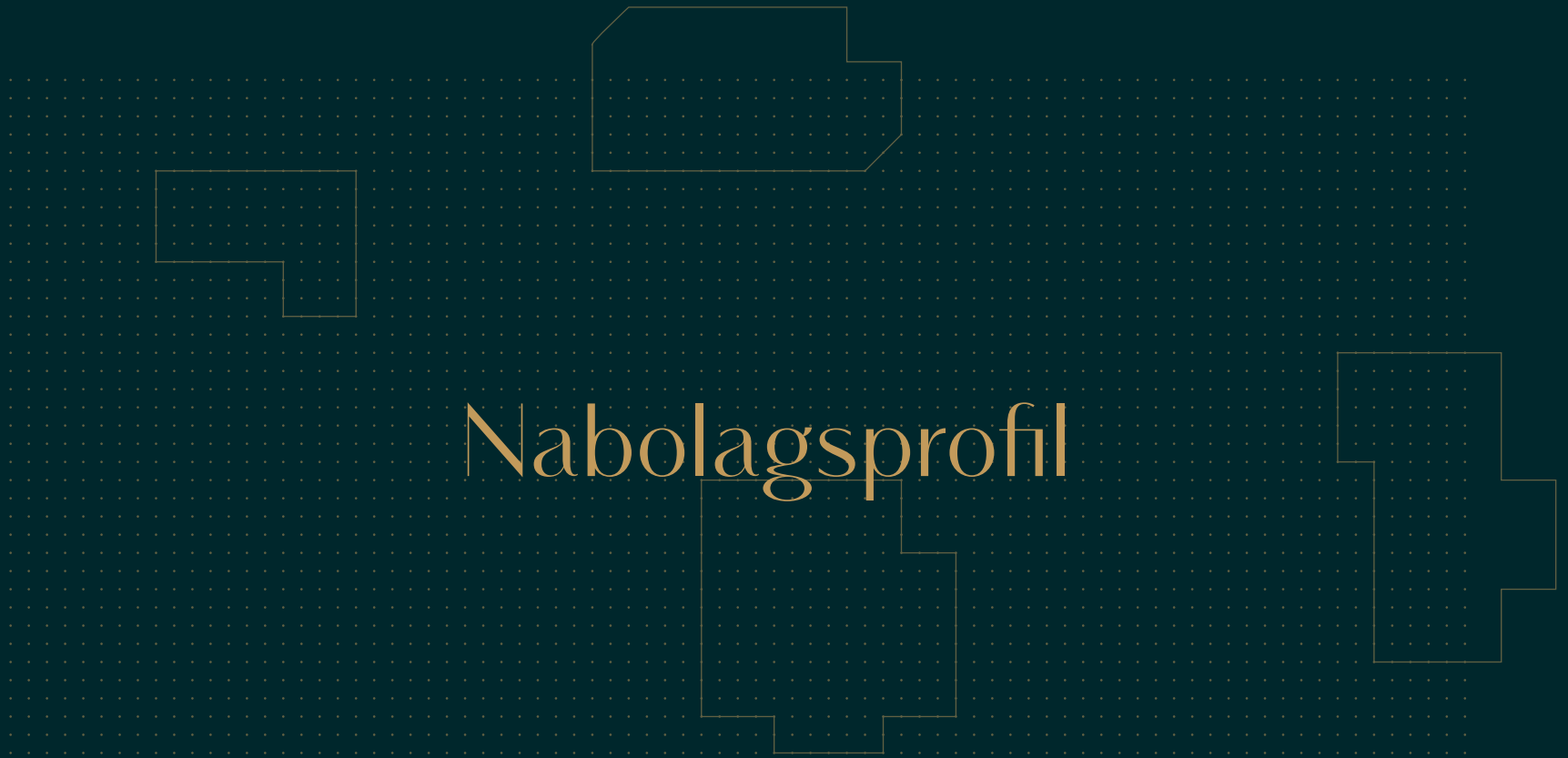
den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.


Nabolagsprofil

Fjellhamarveien 56D

Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	**9 min** 0.7 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	**23 min** 1.9 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	**9 min** 0.8 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**6 min** 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**14 min** 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**6 min** 2.7 km

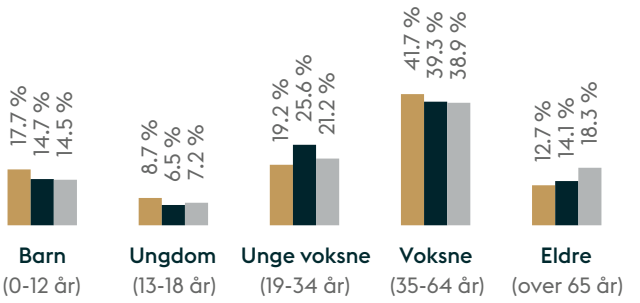
Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	**3 min** 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**3 min** 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 17 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Fjellhamarveien barnehage (1-5... 64 barn	**2 min** 0.2 km
Fjellhamar Gård barnehage (1-5... 50 barn	**3 min** 0.2 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vittenbergveien - balløkke	6 min
Fjellhamar stadion - Kunstgres...	7 min
Just Padel Fjellhamar	3 min
CrossFit Lillestrøm	12 min

«Bynært men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0080/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellhamarveien 56D 1472 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 1119, snr 34 (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