

Fjellsvingen 12



Velkommen til

Fjellsvingen 12



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2025

FJELLHAMAR

Lys & gjennomgående 3-roms endeleilighet med balkong! P-plass m/opplegg for lader - Idyllisk beliggenhet - Fyring inkl.

Prisantydning	3 800 000,-
Fellesgjeld	146 677,-
Omkostninger	9 331,-
Totalpris	3 956 008,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 297,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1959

Megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fjellsvingen 12 - en lys og romslig 3-roms med god planløsning! Leiligheten har en populær beliggenhet i et hyggelig nabolag mellom Vesletjernet og Langvannet på Fjellhamar. Det er kort vei til Lørenskog sentrum, samt tilgang til gode turmuligheter mm.

Verdt å merke seg:

- Lys, innbydende og gjennomgående 3-roms endeleilighet
- Herlig balkong på 9 m^2 vendt mot grøntområde m/gode solforhold
- Separat kjøkken m/mye benk- og skapplass
- Disponerer p-plass m/opplegg for lader
- To disponible kjellerboder på tot. 8 m^2
- Stor og lys stue m/plass til spisebord
- To gode soverom m/garderobeskap
- Ingen dokumentavgift
- Fyring inkl. i felleskostnader
- Veldrevet borettslag m/store felles grøntarealer
- Kort vei til badeplass, buss og togstasjon, ca. 20 min til Oslo

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 8 kvm.


BoligKontroll
Fjellsvingen 12, 1462 FJELLHAMAR
1. Etasje
Balkong
2,63 m
4,17 m
3,58 m
Soverom
Stue
5,52 m
1,77 m
Bad
1,58 m
Entré
Soverom
4,71 m
3,05 m
Kjøkken
2,41 m
2,92 m






















Heatpump








E
Emil
Emil











Informasjon

Fjellsvingen 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0227/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fjellsvingen 12, 1462 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 42 i Fjellet Borettslaget, org.nr. 950637501

Selgere
Daniel Hagen
Victoria Hagen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
146 677,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 946 677,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 331,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 631,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 956 008,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 965 308,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 8 kvm.

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 65 m²: Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.

I tillegg disponeres to eksterne boder på tot. 8 m².

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er etablert en garderobeløsning i egen plassbygd nisje.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse. Rommet har god plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er downlights i himlingen, samt rikelig med lysinnslipp fra vindusflatene. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig balkong på 9 m². Uteplassen er overbygget, og har god plass til utemøbler samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er vendt mot de frodige fellesområdene, samt turområdet rundt Langvannet.

Kjøkken:
Fra gangen er det inngang til kjøkkenet. Rommet er godt utnyttet, med mye benk- og skapplass. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA, og har skap med glatte fronter. Det er satt inn laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benkeplaten er det satt opp sprutsikre plater. Videre er det montert integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i innredningen. Det er plass til frittstående kjøle-/fryseskap som medfølger handelen. Selger opplyser at kjøkkenet er oppusset 2017.

Bad:
Baderommet har flislagte gulv- og veggflater. Rommet er innredet med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. Under servanten er det benkeskap med glatte fronter. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Eier har fått opplyst at badet ble pusset opp rett før forrige eier overtok leiligheten i 2017.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet er pusset opp i 2021 og har inngang fra entréen, og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2 er pusset opp i januar 2024 og fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og

evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet og malte overflater i entréen. Malte plater for øvrige.
Himling: Sparklet og malte plater i badet, entréen og stuen. Pusset og malte overflater for øvrig.

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

Parkering

Med andelen disponeres en biloppstillingsplass på borettslagets eiendom.

Alle parkeringsplassene har opplegg for EL-bil lader. Selger benytter seg i dag av en ladeboks, men den er personlig knyttet til dem. Denne må derfor returneres før de flytter, og ny eier bestiller eventuelt ny boks.
Aneo er leverandør for elbilladerne. Man betaler for forbruket sitt via en faktura hver måned.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:
- Gangen er pusset opp i 2022. Lagt nye vegger, gulv og senket taket.
- Montert Waterguard på varmtvannsbereder.
- Pusset opp begge soverommene; hovedsoverom i 2021 og barnesoverom i januar 2024.. Lagt panel på vegger og malt.
- Malt hele leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Kaliszewski - total entreprenør: Badet ble pusset opp før forrige eier overtok leiligheten. Informasjon om firma har vi fått av forrige eier.
24/7 Rørleggervakten AS - Montert rør fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder inn til baderom. Dokumentasjon vedlagt.
Arbeid utført av: KALISZEWSKI - TOTAL ENTREPRENØR og 24/7 Rørleggervakten AS

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Forrige eier opplyste følgende til oss: "Usikker, men takstmann kommenterer Synlig membran under klemring i baderoms sluket".

- Er arbeidet byggemeldt?
Ja. Forrige eier opplyste følgende til oss: "Usikker".

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Alle parkeringsplassene har opplegg for EL-bil lader. Ny eier bestiller ladeboks fra leverandør Aneo, og man betaler for forbruket sitt via en faktura hver måned.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.02.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med plater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskiller i betong.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2013.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 9 m^2.
Betongdekke, belagt med plasttremmer. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet og under vask på kjøkkenet.
Varmtvannsbereder på 133 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i ett soverom. Strømtilførsel via stikkontakt.

Luftbehandling:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. 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:
Ingen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ledningsnett for sanitær: Utett fordelerskap. Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje. 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.

Vannbåren varme: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Manglende fall, bomlyd under fliser, alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under fl is) som nevnt over og utilstrekkelig fall mot sluket.

Sanitær - bad: Manglende drensspalte under klosett. TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og frittstående kjøl/-fryseskap medfølger.

Tørketrommel og vaskemaskin medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrensninger rundt korttidsutleie og det skal søkes skriftlig til styret om eventuell utleie av leiligheten og det kan søkes for maks 1 år av gangen. Det skal være særdeles gode grunner for at man skal få godkjent framleie. Det presiseres at andelshaver er ansvarlig for leiligheten og eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietagere. Utleie må være godkjent av styret i god tid innen leiligheten leies ut til ny bruker.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 5 300 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 297,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, gressklipping og snømåking fellesareal, trappevask, vedlikehold av boligmasse og fellesareal, grunnleie kabel-TV/bredbånd og fjernvarme.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr 5.199,– pr. md.
- Avsetning vedlikehold kr 69,– pr. md.
- Medlemsavgift BORI kr 29,– pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.297,– pr. md.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 951 088,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 804 353,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 148 andeler.
- Hjemmesiden er https://fjelletborettslag.no
- Borettslaget har avtale med Telia for Kabel-TV og nett.

Det gjennomføres normalt en dugnad per år (i mai) her i Fjellet borettslag, og det gis ut informasjon i forkant av dugnaden. Det er ønskelig at alle deltar. Dette for å spare utgifter til noe vedlikehold og en fin måte å bli kjent med sine naboer.

Borettslaget har i de siste årene gjennomført vedlikehold som malt trappeoppganger og nedre halvdel vegg, satt på trappeneser på trappetrinn i 2021, og tidligere byttet tak, fått nye vinduer, malt bygningenes sokler og inngangsparti og drenert bygningene for hele området.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
STYRETS ARBEID I 2023-2024

Informasjon til andelseiere:
Hovedkanal for Informasjon er borettslagets hjemmeside https://fjelletborettslag.no. I oppgangene sørger styret for at beboere får oppdatert informasjon og oppslag knyttet til ekstraordinære hendelser. Styret sender også jevnlig ut informasjonsskriv om planlagte aktiviteter.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS):
Alle blokker, oppganger og fellesareal har løpende internkontroll av HMS ansvarlig. Sjekklistene kontrolleres, avvik blir registrert og tiltak blir iverksatt fortløpende.

Avtale med ny forretningsfører - Solibo:
Styret har forhandlet frem ny avtale med forretningsfører Solibo. Solibo har en moderne nettbasert portal som vil bidra til at styrehverdagen blir enklere og mer oversiktlig. Portalen gir god oversikt over regnskap, vedtekter, avtaler, styrearbeid og beboeroversikt. Portalen vil knyttes opp mot en ny hjemmeside, samt at kommunikasjon med beboere og leverandører blir enklere. Nærmere informasjon vil komme senere. Planen er overgang 01.07.2024.

Vaktmestertjenesten:
Styret har ansvaret for vaktmestertjenesten og utarbeider hvert år vedlikeholdsplan for oppgaver som skal utføres. Vaktmester(ne) prioriterer løpende drift, og henvendelser fra beboere håndteres løpende. Vaktmesterne får gode tilbakemeldinger fra beboerne og styret.

Fjellet Garasjelag og borettslagets redskapsgarasje:
Styret har et godt samarbeid med Fjellet garasjelag om vedlikehold av redskapsgarasjen. Det er etablert en serviceavtale med Igland Garasjen AS og det utføres sjekk av redskapsgarasjen hvert annet år, og nødvendig forebyggende vedlikehold vil bli utført av en fagperson fra Igland eller tilsvarende.

Andre oppgaver for styret:
Styret følger opp e-poster fra leverandører, håndverkere og beboere daglig. I tillegg håndteres forsikringssaker, samt løpende dialog og kontakt med borettslagets forretningsfører.

Arrangementer i 2023:
- Dugnad i mai
- Julegrantenning 1. søndag i advent.
Hvert år arrangeres dugnad i mai måned for å få borettslagets uteområder ryddet til 17. mai.
Vaktmester og Frode Gran Service AS feier veiene og området i forkant av dugnaden. Deltagelsen i 2023 var på ca. 50 personer. I enkelte oppganger/blokker er oppmøtet noe variabelt. Styret oppfordrer alle til å møte opp på dugnadene for å gjøre det trivelig i borettslaget. Kan man ikke møte akkurat den dagen, er det fritt frem for å bidra i forkant. Vi ønsker oss et borettslag som beboerne er stolte av og ønsker å ta vare på. Det er alles ansvar å bidra til dette året rundt.

Som en ekstra tjeneste ble det satt opp en traktorhenger for ekstra restavfall fra fellesarealene. Når henger er full, er det ikke mulig å levere mer avfall. Hver beboer er selv ansvarlig for å kjøre sitt restavfall til ROAF. Vi anbefaler at beboerne benytter ROAFID for brukerbetaling på kr. 100,-. Les mer på ROAF sin hjemmeside.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Noen eksempler på vedlikeholdsarbeid som er gjennomført er;
- Vask av utvendig balkong: Det er gjennomført vask av alle balkonger utvendig.

Vask av balkonger bør gjennomføres hvert 5 år.
- Maling kjeller – Vegger i ganger, fellesrom og vaskerom: Det er ferdigstilt arbeid med å male vegger i ganger, fellesrom og vaskerom i Fjellsvingen 1 – 3 - 5 og Fjellsvingen 5 – 7 - 9. Dette arbeid gjøres av vaktmester og utføres mellom andre oppgaver.
- Merking av parkeringsplasser (Uteområde): Alle parkeringsplasser er merket og målt opp på nytt med hvit farge. Det gjenstår litt etterarbeid som å male over gul farge og merke gjerde med reflex tape for lettere å se plassen på vinterstid. Vi minner på at beboere ikke skal benytte gjesteparkeringen til egne kjøretøy/Firmabiler.
- Blomsterkasser (Uteområder): Styret har satt i gang et prøveprosjekt i 2023 med å sette ut noen blomsterkasser og etablert noen blomsterbed for å bedre bo miljøet her i Fjellet borettslag. Evaluering av dette blir utført nå i vår. Styret håper det blomstrer opp i vår og skaper gleder for oss alle. Styret har fått gode tilbakemeldinger fra flere beboere som opplever forskjønning av utearealene som positivt for borettslaget.
- Trapper i trappeoppgang: Det utføres løpende vedlikehold våre trapper med noe etterarbeid på maling og skifte av trappeneser som har løsnet.
- Vinduene i leilighetene: Det har vært en del oppgaver knyttet til vinduene i leilighetene fordi gummilistene rundt vinduene er noen år gamle og begynt å bli harde. Om vinduet er vanskelig å åpne/lukke, send en e-post til styret og vaktmester kommer for å bytte gummilister. Ikke bruk makt/krefter på vindushåndtaket – da ødelegger du lukkemekanismen. Ødelegges vinduet medfører det mer arbeid og større kostnad til vedlikehold. Det er utfordrende å få tak i reservedeler i Europa.
- Pumpehuset mellom Elveveien og Fjellsvingen er fjernet
- Pumpehuset er tatt ned og fjernet høsten 2023. Dette ble utført uten kostnader for
- Fjellet borettslag. Nærmere planer for området blir laget i 2024.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart i forkant av salget. For mer info ta kontakt med megler.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 146 677,- pr. 01.02.2025

Borettslaget har ett felles lån:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.71742
Nominell rente (flyt): 5,99 %
Innfrielsesår: 2042
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.02.2025: kr 21 708 155
Andel av saldo: kr 1 46 677
IN-ordning: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 23 944,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste er overskudd på kroner 1 209 490,-. Regnskap for 2024 er ikke blitt tilsendt megler per 25. februar 2025, ei heller budsjett for 2025. Dette legges vanligvis frem på ordinær generalforsamling i løpet av våren.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad en gang i året, vanligvis rundt april/mai.

Dyrehold

Det er lov å holde hund, innekatt og andre typiske «innedyr». Dyreholdet må ikke være til ubehag for de øvrige beboerne.
Vedr. dyrehold og regler står dette nevnt på nettsiden http://fjelletborettslag.no under 'Hus ordensregler'.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA,
Polisenr. 82912292

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 21 554 kvm (Eiertomt)
Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med store, velstelte plenarealer rundt og mellom blokkene, asfalterte internveier og parkeringsplasser, samt diverse beplantning og trær.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en populær beliggenhet i et hyggelig nabolag mellom Vesletjernet og Langvannet på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass som kan nytes på sommerstid. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsplasser, idrettshaller, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av øvrige fasiliteter. I tillegg har du kort vei til Ahus.

Lørenskog Hus, ligger noen få minutters gange fra eiendommen og kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, restauranter, kaféer, konserter, et flott bibliotek, kulturskole og Metro senter. På veien finner du Rådhusparken, hvor du finner flere aktivitetstilbud som Disc Golf, sandvolleyball, styrkepark, aktivitetspark med mer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Dovre Trygdesenter, som ligger et par hundre meter fra eiendommen. Hanaborg stasjon og Knatten er også godt innen rekkevidde, med ca. 10 minutters gange. Begge fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Ca. 20 minutter reisetid til Oslo S/Jernbanetorget. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 4 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

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!

Kommunen har ikke skolekretser, men "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Eiendommen har gangavstand til Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger besiktelse av blokkene i Fjellet borettslag datert 26.04.1960. Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i reguleringsplanen Fjellhamarskogen. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune. Nærliggende områder er regulert til offentlig friområder og felles lekeareal med mer.

Nabolaget består for øvrig av enebolig-, småhus- og lavblokkbebyggelse. Dovre

bolig- og servicesenter holder til i nærområdet.

Nordvest for eiendommen ligger Langvannet. Syd for eiendommen ligger Vesletjernet.

Eiendommen ligger ved områder som berøres av kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning. Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning hvor de Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal være styrende for all aktivitet i tilknytning til vassdragene. Dette for å sikre tilstrekkelig vern i vassdrag med tilhørende randsoner.

Eiendommen ligger under rød støysone i henhold til kommunens kart.

I kommuneplankart er det påpekt "mulighet for gjenåpning av bekk" på nordsiden av borettslagets tomt.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom, med gjentaksintervall på 50-200 år. Videre ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt middels til lav aktsomhetsgrad for radon.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1922/152-2/8 05.07.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
1929/176-2/8 23.08.1929 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 152, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

1960/945-1/8 26.03.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnr 945. Vegvesenets betingelser vedtatt
Kommentar: Fjellet Borettslag får tillatelse av Lørenskog kommune til å legge vann- og kloakkledninger gjennom bygdeveg Elvevegen ca. 400 m fra Strømsvegen.

1972/5208-2/8 30.09.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 967. Bestemmelse om vedlikehold
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 19 gir eier av gnr. 102, bnr. 967 rett til å føre kloakkledninger fra og vannledning til sine eiendommer over førstnevnte eiendom.

1972/5501-2/8 17.10.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Fjellet Borettslag gir Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig spillvannsledning med nødvendige kummer på nevnte eiendom. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traseen både for personer og materiell så vel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

1985/6965-2/8 21.08.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 585. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Rettsbok avholdt i rettslokalet i Strømsveien 62 den 21. august 1985. Fjellet garasjelag A/L gir herved gnr. 107 bnr . 585 i Lørenskog adkomstrett over vår eiendom gnr. 107 bnr. 979 i Lørenskog.

1986/541-2/8 22.01.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 967
Kommentar: Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr. 19 og 993, Fjellet Borettslag i Lørenskog, gir herved eier av gnr. 107, bnr. 967, Asbjørn Klosters vei 11, rett til adkomst i 6 m bredde (veien Fjellsvingen) fram til Elveveien.

1989/12631-1/8 07.12.1989 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 924. Rett til å føre kloakk og vannledn. over grunnen. Rett til rep. og ettersyn. Best. om erstatn. v.skade. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle stoppekraner når det er påkrevet. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune.
Kommentar: Undertegnede , som eier av gnr . 107 , bnr. 19 , gir herved eier av gnr. 107, bnr. 924 rett til å føre kloakk og overvannsledning fra og vannledning til sin eiendom over gnr. 107 , bnr. 19' s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldet skade og ulempe i denne anledning kreves erstatning etter skjønn. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å midlertidig stenge og forsegle felles stoppekraner i Fjellsvingen, hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

1998/2129-1/8 13.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 8
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om garasje/parkering. Bestemmelse om bruk av lekeplass. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr. 19, Fjellsvingen 1-21-, gir herved eieren av Fjellsvingen 10, gnr. 107, bnr. 1242, rett til å benytte parkeringsplass på vår eiendom til gjesteparkering.

1999/7753-1/8 04.06.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Rettighetshaver Akershus Nett
Med flere bestemmelser
Kommentar: Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier av eiendommen, Fjellet Borettslag, Fjellsvingen gnr. 107, bnr. 19, .Fjellsvingen (heretter kalt grunneier) i Lørenskog kommune og Akershus Nett AS (heretter kalt e-verket).

2011/675104-1/200 26.08.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om benyttelse. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Eier av eiendommen gnr. 107 bm. 19 i Lørenskog gir herved Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlig vann- og avløpsanlegg med nødvendige kummer på nevnte eiendom. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret adkomst

til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger. Grunneieren må ikke plante trær eller anlegge konstruksjoner nærmere ledningene enn 3 m. Grunneieren ikke må foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og planering av terrenget over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

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

Gjerder, dreneringsgrøfter, plener, hekker og lignende bekoster Lørenskog kommune istandsatt i samme tilstand som før anleggsarbeidene startet. For øvrig tas det hensyn under anleggsdriften slik at skader reduseres mest mulig. Ved graving av grøft tas matjorden av og legges tilbake.

Erstatning for mulige skader i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av ledningsanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å fastsette ved rettslig skjønn etter skjønnslovens § 4.

Eiendommens rettigheter:
1998/2996-1/8 26.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 8
Bestemmelse om garasje/parkering. Bestemmelse om vedlikehold. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr, 1242, Elveveien 10 gir herved eieren av gnr, 107, bnr, 19, Fjellsvingen 1-21 rett til å benytte parkeringsplass på vår eiendom til gjesteparkering.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
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. 30 043,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 133,- 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 18.02.2025
- Tilstandsrapport, datert 17.02.2025
- Energiattest, datert 24.03.2021
- Brev fra forretningsfører, datert 06.02.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 10.04.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 06.02.2025
- Kommuneplankart, datert 06.02.2025
- Ferdigbevtinelse, datert 26.04.1960
- Byggemeldte tegninger, datert 23.04.1958
- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fjellsvingen 12

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Oppdragsnr.
65-0227/24

Selger 1 navn
Victoria Hagen

Selger 2 navn
Daniel Hagen

Gateadresse
Fjellsvingen 12

Poststed
FJELLHAMAR

Postnr
1462

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalenr.: 82912292

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 65-0227/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kallszewski - total entreprenør: Badet ble pusset opp før forrige eier overtok leiligheten. Informasjon om firma har vi fått av forrige eier. 24/7 Rørleggervakten AS - Montert rør fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder inn til baderom. Dokumentasjon vedlagt.
Arbeid utført av: KALISZEWSKI - TOTAL ENTREPRENØR og 24/7 Rørleggervakten AS

Filer
Faktura-495.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forrige eier opplyste følgende til oss: "Usikker, men takstmann kommenterer Synlig membran under klemring i baderoms sluket".

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forrige eier opplyste følgende til oss: "Usikker".

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Alle parkeringsplassene har opplegg for EL-bil lader. Ny eier bestiller ladeboks fra leverandør Aneo, og man betaler for forbruket sitt via en faktura hver måned.

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

Document reference: 65-0227/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0227/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0227/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Hagen	3d090c3840b2528b8adbfe7cab89f5fdb85393bc	18.02.2025 09:13:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Hagen	9a16b0730daaf1dee6d03e8004938857aeb1b9a8	18.02.2025 09:11:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0227/24

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

nets

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Fjellsvingen 12, 1462 FJELLHAMAR

Fjellsvingen 12, 1462 FJELLHAMAR
Borettslagsleilighet (i blokk):
950 637 501 / 42

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	14. feb. 2025
Til stede	Selger/eier Victoria Hagen og Daniel Hagen 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 fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

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 2	Ledningsnett for sanitær	Utett fordelerskap.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Manglende fall, bomlyd under fliser, alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.

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.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021/22	Nye overflater i ett soverom og entréen.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2024	Nye veggplater i ett soverom.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

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	1960 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med plater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. 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	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller. Parkering En parkeringsplass felles tomt.
Tomteareal	21554.4 m²
Hjemmelshaver	Fjellet Borettslaget
Eier adkomstdokumenter	Victoria Hagen og Daniel Hagen

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?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 1957 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

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?
Nei.

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

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 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2013.

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?
Nei.

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

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 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

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?
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?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

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.

Vurdering
Dører fremstår som velholdt og i god stand.

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 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i kjøkkenet er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 8 mm.

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 1

Laminatgulv.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger — TG 1

Sparklet og malte overflater i entréen.
Malte plater for øvrige.

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

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet, entréen og stuen.
Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,33 meter.

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 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet og under vask på kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner 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?
Ja. Fordelerskapet har ikke synlig drensrør ut til badet, samt at fordelerskapet ikke har tett bunn.
Forholdet kan resulterer i at en eventuell lekkasje blir tydeliggjort og lekkasjevannet kan lekke ut i bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.
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 1

Varmtvannsbereder på 133 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i ett soverom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen, med synlig drensrør ut i badet.
Det er montert automatisk vannstopper med sensor rundt berederen.

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
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme — TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

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

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt

grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Sprutsikre plater på vegg over kjøkkenbenk.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2017.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

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 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m².
Betongdekke, belagt med plasttremmer.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

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

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Eier er ikke kjent med eksakt alder på badet, men har fått oppgitt at badet ble pusset opp rett før forrige eier overtok leiligheten i 2017.

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?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

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 2

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?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen. Det er observert enkelte avskallinger på noen 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?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over og utilstrekkelig fall mot sluket.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukusslitasje 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 med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

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 automatsikringer og jordfeilbryter.
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?
Usikkert.

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?
Nei.

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?
Ja, det mangler deksel rundt enkelte sikringer.

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, alder på det elektriske anlegget, manglende kursoversikt og deksel rundt sikringer, 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		8 m²		
1. etasje	65 m²			9 m²
Sum	65 m²	8 m²		9 m²
Totalt bruksareal	73 m²			

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

Kjellerbodene er oppmålt til 5 m² og 3 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder.	
1. etasje	Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	65 m^2		Bad, entré, to soverom, stue 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.

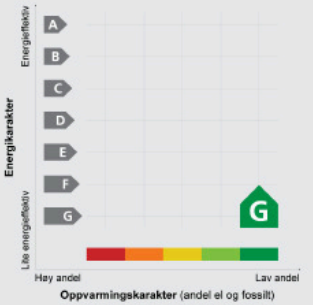
Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellsvingen 12
Postnr	1462
Sted	FJELLHAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	107
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	14568859
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1241605
Dato	24.03.2021

Energimerke



Innmeldt av	Tommy Moljord

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

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: Fjellsvingen 12
Postnr/Sted: 1462 FJELLHAMAR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 24.03.2021 18:59:46
Energimerkenummer: A2021-1241605
Ansvarlig for energiattesten: Fjellet Borettslaget
Energimerking er utført av: Tommy Moljord

Gnr: 107
Bnr: 19
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 14568859

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Informasjon fra forretningsfører

Nordvik Lørenskog
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Fjellet**

06.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.02.2025

Boligselskap:	Borettslaget Fjellet
Organisasjonsnr:	950 637 501
Gnr./bnr:	107 / 19
Eier(e):	Daniel Hagen / Victoria Hagen
Seksjonsnr:	42
Adresse:	Fjellsvingen 12, 1462 Fjellhamar
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/brlfjellet/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/brlfjellet/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82912292
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Andelseiere og dernest medlemmer av Bori har forkjøpsrett. Utlysning sendes direkte til eierskifte@bori.no.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forr.fører besitter ikke oversikt over fordeling.

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank:	8398.71.71742
Lånenummer:	Handelsbanken
Nominell rente (flyt):	5,99 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2025:	kr 21 708 155
Andel av saldo:	kr 146 677
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.199,– pr. md.
Avsetning vedlikehold	kr 69,– pr. md.
Medlemsavgift BORI	kr 29,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.297,– pr. md.

Felleskostnader dekker;
Kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, gressklipping og snømåking fellesareal, trappevask, vedlikehold av boligmasse og fellesareal, grunnleie kabel-TV/bredbånd og fjernvarme.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 944	kr 147 070

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Avklaring av forkjøpsrett	Faktureres av Bori BBL

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

FJELLET BORETTSLAG

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024



Bildet er tatt fra Google Earth sin tjeneste

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellet

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 10. april 2024 kl. 1800
Sted: Dovre Trygdesenter, Ole Lians vei 4, 1462 Fjellhamar

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 2 andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023*
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023/2024. Styrets forslag til honorar for 2023/234 er kr 270.000. Dette medfører ingen økning i honoraret fra foregående år. Styret selv foretar fordelingen av honoraret.
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg; 2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og valgkomité er på valg.

Fjellhamar, 22.03.2024
på vegne av styret i Borettslaget Fjellet

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap for 2023 * *Revisjonsberetningen var ikke mottatt innen utsendelse av innkalling, men vil bli tatt med på generalforsamlingen eller utgitt på forespørsel etter at den er mottatt.*
- Budsjett for 2024
- Valg

STYRETS ÅRSRAPPORT

1. STYRET

Styret har i perioden 21.04.2023-10.04.2024 bestått av:

Styreleder	Steinar Thomassen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Jostein Hauge Volden	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kathrine Jensen	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Marte Endregard	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Tale Braathen	Valgt for 1 år i 2023
Varamedlem	Johanne Kværner Hestetun	Valgt for 1 år i 2023
Varamedlem	Kari Opheim	Valgt for 1 år i 2023
Varamedlem	Aleksandra Torkildsen Hjertaker	Valgt for 1 år i 2023

Valgkomité	Tommy Jensen	Valgt for 1 år i 2023
Valgkomité	Isabel Fredriksen Rudaa	Valgt for 1 år i 2023

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Borettslagets revisor er Slm Revisjon AS.

3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 148 andeler.

Borettslaget Fjellet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950637501 og ligger i Lørenskog Kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelshaverne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 82912292.
Den enkelte andelshaver anbefales å tegne egen innboforsikring.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets

internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leiligheter og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
18 andeler har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har i perioden hatt 13 styremøter.

Informasjon til andelseiere
Hovedkanal for Informasjon er borettslagets hjemmeside https://fjelletborettslag.no.

I oppgangene sørger styret for at beboere får oppdatert informasjon og oppslag knyttet til ekstraordinære hendelser.

Styret sender også jevnlig ut informasjonsskriv om planlagte aktiviteter.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
Alle blokker, oppganger og fellesareal har løpende internkontroll av HMS ansvarlig. Sjekklistene kontrolleres, avvik blir registrert og tiltak blir iverksatt fortløpende.

Avtale med ny forretningfører - Solibo
Styret har forhandlet frem ny avtale med forretningsfører Solibo.
Solibo har en moderne nettbasert portal som vil bidra til at styrehverdagen blir enklere og mer oversiktlig. Portalen gir god oversikt over regnskap, vedtekter, avtaler, styrearbeid og beboeroversikt. Portalen vil knyttes opp mot en ny hjemmeside, samt at kommunikasjon med beboere og leverandører blir enklere. Nærmere informasjon vil komme senere. Planen er overgang 01.07.2024.

Vaktmestertjenesten
Styret har ansvaret for vaktmestertjenesten og utarbeider hvert år vedlikerholdsplan for oppgaver som skal utføres. Vaktmester(ne) prioriterer løpende drift, og henvendelser fra beboere håndteres løpende.

Vaktmesterne får gode tilbakemeldinger fra beboerne og styret.

Fjellet Garasjelag og borettslagets redskapsgarasje
Styret har et godt samarbeid med Fjellet garasjelag om vedlikehold av redskapsgarasjen. Det er etablert en serviceavtale med Igland Garasjen AS og det utføres sjekk av redskapsgarasjen hvert annet år, og nødvendig forebyggende vedlikehold vil bli utført av en fagperson fra Igland eller tilsvarende.

Andre oppgaver for styret
Styret følger opp e-poster fra leverandører, håndverkere og beboere daglig. I tillegg håndteres forsikringssaker, samt løpende dialog og kontakt med borettslagets forretningsfører.

Arrangementer i 2023
- Dugnad i mai
- Julegrantenning 1. søndag i advent.

Hvert år arrangeres dugnad i mai måned for å få borettslagets uteområder ryddet til 17. mai.
Vaktmester og Frode Gran Service AS feier veiene og området i forkant av dugnaden. Deltagelsen i 2023 var på ca. 50 personer. I enkelte oppganger/blokker er oppmøtet noe variabelt.

Styret oppfordrer alle til å møte opp på dugnadene for å gjøre det trivelig i borettslaget.
Kan man ikke møte akkurat den dagen, er det fritt frem for å bidra i forkant.
Vi ønsker oss et borettslag som beboerne er stolte av og ønsker å ta vare på. Det er alles ansvar å bidra til dette året rundt.

Som en ekstra tjeneste ble det satt opp en traktorhenger for ekstra restavfall fra fellesarealene. Når henger er full, er det ikke mulig å levere mer avfall. Hver beboer er selv ansvarlig for å kjøre sitt restavfall til ROAF.
Vi anbefaler at beboerne benytter ROAFID for brukerbetaling på kr. 100,-. Les mer på ROAF sin hjemmeside.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Noen ekspempler på vedlikeholdsarbeid som er gjennomført er;

Vask av utvendig balkong
Det er gjennomført vask av alle balkonger utvendig.
Vask av balkonger bør gjennomføres hvert 5 år.

Maling kjeller – Vegger i ganger, fellesrom og vaskerom
Det er ferdigstilt arbeid med å male vegger i ganger, fellesrom og vaskerom i Fjellsvingen 1 – 3 - 5 og Fjellsvingen 5 – 7 - 9. Dette arbeid gjøres av vaktmester og utføres mellom andre oppgaver.

Merking av parkeringsplasser (Uteområde)
Alle parkeringsplasser er merket og målt opp på nytt med hvit farge. Det gjenstår litt etterarbeid som å male over gul farge og merke gjerde med reflex tape for lettere å se plassen på vinterstid.

Vi minner på at beboere ikke skal benytte gjesteparkeringen til egne kjøretøy /

Firmabiler.

Blomsterkasser (Uteområder)
Styret har satt igang et prøveprosjekt i 2023 med å sette ut noen blomsterkasser og etablert noen blomsterbed for å bedre bo miljøet her i Fjellet borettslag. Evaluering av dette blir utført nå i vår. Styret håper det blomstrer opp i vår og skaper gleder for oss alle.

Styret har fått gode tilbakemeldinger fra flere beboere som opplever forskjønning av uteareale som positivt for borettslaget.

Trapper i trappeoppgang
Det utføres løpende vedlikehold våre trapper med noe etterarbeid på maling og skifte av trappeneser som har løsnet.

Vinduene i leilighetene
Det har vært en del oppgaver knyttet til vindune i leilighetene fordi gummilistene rundt vinduene er noen år gamle og begynt å bli harde.
Om vinduet er vanskelig å åpne/lukke, send en e-post til styret og vaktmester kommer for å bytte gummilister. Ikke bruk makt/krefter på vindushåndtaket – da ødelegger du lukkemekanismen. Ødelegges vinduet medfører det mer arbeid og større kostnad til vedlikehold.
Det er utfordrende å få tak i reservedeler i Europa.

Pumpehuset mellom Elveveien og Fjellsvingen er fjernet
Pumpehuset er tatt ned og fjernet høsten 2023. Dette ble utført uten kostnader for Fjellet borettslag. Nærmere planer for området blir laget i 2024.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2024. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene på 3,5% fra 1. januar. Dette gjelder også loftstillegget.

Fjellhamar, den 19.03.2024
Styret i Borettslaget Fjellet

Resultatregnskap

Borettslaget Fjellet

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	8 637 576	8 530 128	8 250 408
Andre inntekter	3	297 071	369 984	290 484
Sum driftsinntekter		**8 934 647**	**8 900 112**	**8 540 892**
Styrehonorar		275 000	270 000	270 000
Andre personalkostnader	4	326 354	477 355	228 794
Avskrivninger		32 250	32 250	16 125
Kommunale avgifter		2 326 760	2 327 000	1 990 128
Vedlikehold	5	481 385	951 440	1 582 435
Kollektiv avtale TV/bredbånd		642 320	640 000	541 165
Driftskostnader	6	1 946 736	1 784 500	1 856 834
Honorarer	7	214 711	284 561	220 671
Forsikring		391 313	420 000	389 146
Andre kostnader	8	87 699	122 800	109 356
Sum driftskostnader		**6 724 529**	**7 309 906**	**7 204 655**
Driftsresultat		**2 210 118**	**1 590 206**	**1 336 238**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	131 126	40 000	68 366
Finanskostnader	10	1 131 754	906 894	645 545
Netto finansresultat		**-1 000 628**	**-866 894**	**-577 179**
Årets resultat		**1 209 490**	**723 312**	**759 059**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		1 209 490	0	759 059
Sum overføringer		**1 209 490**	**0**	**759 059**

Balanse

Borettslaget Fjellet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		11 174 902	11 207 152
Sum anleggsmidler	**11**	**11 174 902**	**11 207 152**
Omløpsmidler			
Kundefordringer	12	14 986	46 123
Andre fordringer		173 185	153 500
Bankinnskudd mv.		3 731 957	3 126 859
Sum omløpsmidler		**3 920 128**	**3 326 483**
Sum eiendeler		**15 095 030**	**14 533 635**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		14 800	14 800
Annen egenkapital		-9 840 800	-11 050 290
Sum egenkapital	**13**	**-9 826 000**	**-11 035 490**
Gjeld			
Borettsinnskudd	14	1 898 334	1 898 334
Langsiktig gjeld		22 528 280	23 224 101
Sum langsiktig gjeld	**15**	**24 426 613**	**25 122 434**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		27 612	31 321
Leverandørgjeld		315 834	319 356
Påløpte kostnader		117 704	75 953
Annen kortsiktig gjeld	16	33 267	20 060
Sum kortsiktig gjeld		**494 417**	**446 691**
Sum gjeld		**24 921 030**	**25 569 125**
Sum egenkapital og gjeld		**15 095 030**	**14 533 635**
Pantstillelser		**24 426 613**	**25 122 434**

Fjellet, 31.12.2023 /
Styret for Borettslaget Fjellet

Steinar Thomassen
Styrets leder

Kathrine Jensen
Styremedlem

Tale Braathen
Styremedlem

Marte Endregard
Styremedlem

Jostein Hauge Volden
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andel felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Felleskostnader	8 637 576	8 530 128	8 250 408
Sum	**8 637 576**	**8 530 128**	**8 250 408**

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vaskeri	17 603	12 000	9 327
Kvm. tillegg	150 768	148 824	143 856
Vedlikehold elbilladere	62 160	122 544	36 260
Veiavgift og brøyting naboer	72 965	72 966	66 591
Andre inntekter	14 475	13 650	34 450
Etterbetaling timer	-20 900	0	0
Sum	**297 071**	**369 984**	**290 484**

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Lønn til ansatte	211 195	360 000	149 220
Overtid 50%	9 106	0	0
Feriepenger	29 329	25 000	17 543
Arbeidsgiveravgift	72 784	88 830	59 110
Arb.giv.avg. avs.	3 939	3 525	2 474
Andre sosiale kostnader	0	0	447
Sum	**326 354**	**477 355**	**228 794**

Borettslaget hadde i 2023 vaktmestere ansatt på timebasis, til sammen avlønnede timer tilsvarende 30-35% stilling.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	53 784	0	935 146
Vedlikehold utearealer	35 808	350 000	325 044
Vedlikehold Ute - Lekeplass	156 250	200 000	0
Vedlikehold bygning innv.	34 880	50 000	28 941
Vedlikehold vaskeri	0	0	35 125
Vedl. nøkler, låser, skilt	40 917	10 000	7 560
Vedlikehold VVS	80 300	150 000	202 347
Egenandel forsikring	0	50 000	0
Vedlikehold elektro	12 622	30 000	20 662
Vedlikehold garasjeanlegg	0	3 000	1 710
Kostnader Aneo ladeanlegg	66 824	68 440	25 900
Brannsikkerhet, sprinkling	0	10 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	0	10 000	0
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**481 385**	**951 440**	**1 582 435**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	112 074	140 000	138 313
Fjernvarme	1 211 012	1 100 000	1 215 007
Renhold	237 750	260 000	237 750
Annen renovasjon	2 145	10 000	7 483
Skadedyrkontroll	0	0	5 398
Snebrøyting, strøing, m.m.	342 888	240 000	210 209
Driftsmaterialer	17 927	10 000	10 273
Data- Og Kontorutstyr	0	2 000	0
Hjemmeside/internett	488	500	420
Porto	2 999	1 500	0
Driftskostnader	19 453	20 000	31 983
Km.godtgjørelse	0	500	0
Sum	**1 946 736**	**1 784 500**	**1 856 834**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	17 000	16 500	15 750
Forretningsførsel	186 288	184 181	175 410
Ekstra forretningsførsel	1 150	5 000	2 575
Beboerportal	9 431	8 880	8 880
Konsulenttjenestrer	249	0	0
Honorar juridisk bistand	594	20 000	11 813
Konsulenttjenester	0	50 000	0
Andre honorarer	0	0	6 244
Sum	**214 711**	**284 561**	**220 671**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	69 750	70 800	69 150
Styremøter,	4 048	10 000	1 952
Styreutgifter	752	15 000	15 005
Dugnader, Tilstelninger	2 540	10 000	6 205
Bankomkostninger	10 408	12 000	12 784
Diverse kostnader	245	5 000	4 268
Øreavrunding	-44	0	-8
Sum	**87 699**	**122 800**	**109 356**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	5 565	0	3 324
Bankrenter	82 021	0	23 573
Andre renteinntekter	145	0	0
Andre finansinntekter	43 395	40 000	41 469
Sum	**131 126**	**40 000**	**68 366**

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	495	0	0
Gjeldsrenter	1 128 316	906 894	645 545
Andre Finanskostnader	2 943	0	0
Sum	**1 131 754**	**906 894**	**645 545**

Note 11 Anleggsmidler

	Traktor, gressklipper	Garasjer	Vaskeri	Ball- og lekeplass
Anskaffelseskost 01.01	-	431 279	219 955	81 098
Årets tilgang	161 250			
Arets avgang				
Anskaffelseskost 31.12	**161 250**	**431 279**	**219 955**	**81 098**
Akkum avskrivn. 01.01	16 125	-	219 955	81 098
Årets avskrivninger	32 250	-		-
Akkum. avskrivn. 31.12	48 375	-	219 955	81 098
Bokført verdi 31.12	***112 875***	***431 279***	***0***	**-**
Antatt levetid	5 år			
Avskrivningsplan	lineær			

	P-plasser	Bygninger	Tomter	Bygninger/ rehabiliter-inger	Sum
Anskaffelseskost 01.01	55 991	6 982 141	9 030	3 583 586	11 363 080
Årets tilgang					161 250
Arets avgang					-
Anskaffelseskost 31.12	**55 991**	**6 982 141**	**9 030**	**3 583 586**	**11 524 330**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-	-	317 178
Årets avskrivninger	-	-	-	-	32 250
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-	-	349 428
Bokført verdi 31.12	**55 991**	**6 982 141**	**9 030**	**3 583 586**	**11 174 902**

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Kundefordringer

Saldo besto ved 31.12.2023 av restanser felleskostnader på kr. 14.986, -. Det var betalt kr. 27.612, - på forskudd.

Note 13 Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	14 800	- 11 050 290	- 11 035 490
Årets resultat/underskudd		1 209 490	1 209 490
Egenkapital 31.12	**14 800**	**- 9 840 800**	**- 9 826 000**

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i borettslaget er negativ. Borettslaget har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er finansiert ved låneopptak.

Note 14 Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	1 465 200	1 465 200
Innskudd motorvarmere / p-plass	36 342	36 342
Tilleggsinnskudd	396 792	396 792
Sum borettsinnskudd	**1 898 334**	**1 898 334**

Note 15 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398 71 71742**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2017
Rentesats (nom.) pr 18.01.2024	6,16 %
Beregnet innfridd	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	28 700 000
Lånesaldo 01.01. :	23 224 101
Ordinære avdrag i i løpet av året	-695 821
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0
Lånesaldo 31.12.:	**22 528 280**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	18 505 801
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 528 280
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	11 062 027

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	43
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	3 870	2 474
Skyldig feriepenger	29 397	17 543
Sum	**33 267**	**20 060**

Note 17 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	2 879 792
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	1 209 490
Tilbakeføring avskrivninger	32 250
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	- 695 821
C. Disponible midler 31.12	**3 425 711**
Årets endringer disponible midler	545 919
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	3 920 128
- Kortsiktig gjeld	494 417
Disponible midler 31.12.	**3 425 711**

Styrets sammensetning

Styreleder Steinar Thomassen (ikke på valg)

Styremedlem Jostein Hauge Volden (ikke på valg)

Styremedlem Marte Endregaard (ikke på valg)

Styremedlem til valg for 2 år

Styremedlem på valg for 2 år

3 Varamedlemmer til valg for 1 år

Valgkomiteen 2 personer 1 år

Kandidater til valg 2024

Styremedlemmer:

Tale Braathen

Patrick Dennis McKiernan

Kainat Taran

Varamedlemmer:

Johanne Hestetun

Kari Opheim

Budsjett Borettslaget Fjellet for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	9 052 272	8 637 576
Felleskostnader		**9 052 272**	**8 637 576**
3640	Vaskeri	12 000	17 603
3663	Kvm. tillegg	158 112	150 768
3670	Vedlikehold elbilladere	122 544	62 160
3680	Veiavgift og brøyting naboer	75 884	72 965
3900	Andre inntekter	14 350	14 475
5015	Etterbetaling timer	0	-20 900
Andre inntekter		**382 890**	**297 071**
Sum driftsinntekter		**9 435 162**	**8 934 647**
5330	Styrehonorar	275 000	275 000
Styrehonorar		**275 000**	**275 000**
5000	Lønn til ansatte	300 000	211 195
5005	Overtid 50%	0	9 106
5090	Feriepenger	30 000	29 329
5400	Arbeidsgiveravgift	85 305	72 784
5401	Arb.giv.avg. avs. feriepenger	3 000	3 939
Andre personalkostnader		**418 305**	**326 354**
6000	Avskrivninger	32 250	32 250
Avskrivninger		**32 250**	**32 250**
6320	Kommunale avgifter	819 541	758 835
6321	Kommunale Avgifter - Vann	1 881 510	1 567 925
Kommunale avgifter		**2 701 051**	**2 326 760**
6600	Vedlikehold bygning utv.	140 000	53 784
6605	Vedlikehold utearealer	70 000	35 808
6606	Vedlikehold Ute - Lekeplass	5 000	156 250
6610	Vedlikehold bygning innv.	250 000	34 880
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	40 917
6620	Vedlikehold VVS	190 000	80 300
6621	Egenandel forsikring	20 000	0
6625	Vedlikehold elektro	15 000	12 622
6631	Kostnader Aneo ladeanlegg	66 000	66 824
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	10 000	0
6690	Diverse vedlikehold	20 000	0
Vedlikehold		**796 000**	**481 385**
7690	Kabel-TV	650 000	642 320
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**650 000**	**642 320**
6340	Strøm fellesanlegg	120 000	112 074
6345	Fjernvarme	1 200 000	1 211 012

Budsjett Borettslaget Fjellet for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6360	Renhold	240 000	237 750
6380	Annen renovasjon	7 000	2 145
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	270 000	342 888
6550	Driftsmaterialer	15 000	17 927
6800	Data- Og Kontorutstyr	2 000	0
6910	Hjemmeside/internett	500	488
6940	Porto	3 000	2 999
7000	Driftskostnader kjøretøy/maskiner	20 000	19 453
Driftskostnader		**1 877 500**	**1 946 736**
6700	Revisjon	17 500	17 000
6710	Forretningsførsel	192 000	186 288
6711	Ekstra forretningsførsel	2 000	1 150
6715	Beboerportal	10 000	9 431
6720	Konsulenttjenestrer	0	249
6725	Honorar juridisk bistand	15 000	594
6750	Konsulenttjenester	10 000	0
Honorarer		**246 500**	**214 711**
7500	Forsikringspremie	420 000	391 313
Forsikring		**420 000**	**391 313**
7400	Kontingenter	70 800	69 750
7700	Styremøter, generalforsamlinger	3 000	4 048
7710	Styreutgifter	0	752
7711	Dugnader, Tilstelninger	1 000	2 540
7770	Bankomkostninger	12 000	10 408
7790	Diverse kostnader	0	245
7797	Øreavrunding	0	-44
Andre kostnader		**86 800**	**87 699**
Sum driftskostnader		**7 503 406**	**6 724 529**
Driftsresultat		**1 931 756**	**2 210 118**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	5 565
8051	Bankrenter	0	82 021
8059	Andre renteinntekter	0	145
8070	Andre finansinntekter	40 000	43 395
Finansinntekter		**40 000**	**131 126**
8150	Renter leverandører	0	495
8151	Gjeldsrenter	1 190 000	1 128 316
8170	Andre Finanskostnader	0	2 943
Finanskostnader		**1 190 000**	**1 131 754**

Budsjett Borettslaget Fjellet for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Netto finansresultat	**-1 150 000**	**-1 000 628**
Årets resultat	**781 756**	**1 209 490**

BankID Signing Ståle Nore 2024-04-11
BankID Signing Vibeke Walberg 2024-04-11

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Fjellet
Tid: 10. april 2024
Sted: Dovre Trygdesenter, Ole Lians vei 4, 1462 Fjellhamar

Konstituering

- 24 andeler var representert, hvorav 3 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Vibeke Walberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på 1.209.490 kroner og en negativ egenkapital på 9.826.000 kroner, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen var ikke sendt med innkallingen, men var tatt med og fremlagt på generalforsamlingen. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til 270.000 kroner og valgkomiteen honoreres med kr. 5.000, -. Styret og valgkomiteen foretar selv fordelingen av honoraret.

4. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på 781.756 kroner og forutsetter en allerede effektuert økning av felleskostnadene på 3,5% fra 1. januar i 2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg
2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og 2 valgkomitemedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Steinar Thomassen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Hauge Volden	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Marte Endregaard	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tale Braathen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Patrick D. McKiernan	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Johanne Hestetun	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Kari Opheim	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Kainat Imtiaz Tararr	Valgt for 1 år i 2024

Det ble ikke valgt noen til valgkomite på generalforsamlingen. Styret vil undersøke blant andelseierne seinere i år om å få inn kandidater.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19.42. Protokollen blir renskrevet og signert av møteleder og protokollvitne.

Oslo, 11. april 2024

Ståle Nore
møteleder

Vibeke Walberg
Andelseier/protokollvitne

Vedtekter for Fjellet Borettslag

org nr 950 637 501

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret i ordinær generalforsamling den 3. mai 2018

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike. Enqvist Eiendomsdrift AS er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

(6) Beboer kan bli fakturert med ryddekostnader dersom gjenstander og søppel hensettes i fellesområdet.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Radiator er borettslagets eiendom og kan ikke bygges inn slik at det er til hinder for å komme til ved evt. lekkasjer, reparasjoner.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av èn styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Styrerepresentanter skal kun velges blant de som har adresse og er bosatt i Fjellet Borettslag. Dersom en styrerepresentant flytter fra Fjellet Borettslag i styreperioden, skal vararepresentant rykke opp. Dersom den som flytter er vararepresentant, skal styret fortsette med en vararepresentant mindre ut perioden.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan få noen til å møte i sitt sted med fullmakt, men ingen kan ha fullmakt fra mer enn en andelseier.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler

Fjellet borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at bomiljøet er best mulig.

Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med styret.

~~~~

Paragraf 1

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene, deres besøkende og leietakere.

~~~~

Paragraf 2 – BOMILJØ OG ORDEN

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene, deres besøkende og leietakere.

Leiligheten brukes slik at man ikke sjenerer andre. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl.22:00 og 07:00 må det vises særlig hensyn.

Risting av tepper og tøy fra vinduer eller fra balkong er forbudt.

Det er fint om beboere som røyker viser hensyn, slik at dette ikke er til sjenanse for naboene. Sneiper skal ikke kastes utenfor balkong, men sikres i forhold til brannsikkerhet (HMS).

Ved oppussing med banking og boring skal dette foregå mellom kl. 08:00 og 21:00 mandag til fredag, og mellom kl. 09:00 og 16:00 på lørdager. Banking og boring er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Sett gjerne opp nabovarsel på tavlen i inngangspartiet ved langvarig oppussing som medfører høyt støynivå.

Den enkelte beboer er ansvarlig for eventuelle skader hun/han forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Eventuelle skader meldes straks skriftlig til styret. Om det fra borettslagets side skal kreves erstatning, avgjøres det av styret i hvert enkelt tilfelle.

~~~~

Paragraf 3 – OPPGANG OG FELLESAREALER

Styret sørger for jevnlig renhold. Beboer er ansvarlig for å holde oppganger ryddige og tørke opp ved egen tilgrising og søl.

Hovedinngangsdøren skal alltid holdes låst slik at uvedkommende ikke kommer inn. Post- og avisbud har egen nøkkel.

Kjellerboder skal kun benyttes til gjenstander. Det er IKKE lov å oppbevare mat i kjellerboder.

Lek skal ikke foregå i oppganger og fellesrom. Bruk ute areal/lekeplassen.

Det er ikke tillatt å sette private eiendeler i fellesrom/oppgang da dette er rømningsvei. Ei heller utenfor egen inngangsdør.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende kan plasseres i fellesrommene. Alt annet er forbudt.

Plassen under trappen skal være fri for gjenstander, unntatt f.eks barnevogn, rullator, rullestol. I henhold til HMS krav må dette plasseres 1 meter fra kjellerdør.

Alt av møbler, avfall etter oppussing, elektriske artikler osv., skal leveres nærmeste gjenvinningstasjon. Se www.roaf.no for nærmeste stasjon.

Hvis styret får merarbeid for å få dette fjernet vil faktiske og direkte dokumenterbare utgifter som påløper, belastes den enkelte andelseier.

~~~~

Paragraf 4 – VASKERI

Vaskeriet kan benyttes hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 21:00, fordelt på to puljer, og lørdager fra kl. 08:00 til kl. 21:00. Lørdager er fortrinnsvis for beboere som er i full jobb.

Man tegner seg kun **for én vasketid av gangen pr. dag**, og nøkkel henger utenfor vaskeriets dør.

Om vaskeri er ledig innen din tid er du velkommen til å starte tidligere.

- Vaskeriet skal rengjøres og ryddes etter bruk.
- Sluk og lo-filter skal renses, og maskinluker skal stå åpent til lufting.
- Det skal ikke settes igjen tom-gods eller såpe etc. Ta det med og kast det så andre slipper å gjøre det for deg.

Det benyttes myntapparat og beboere har selv ansvaret for å passe tiden.

~~~~
~~~~

Paragraf 5 – SØPPEL & PAPIRRETUR

Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Søppelcontaineren skal holdes lukket. Papiravfall kastes i egen container.

En gang i året, under borrettslagets vårrengjøring, vil det bli satt ut en container i 14 dager for rydde/kaste fra fellesareal og beboernes boder (Container annenhver måned opphører fra og med 01.07.2020). Beboerne er selv ansvarlig utenom dette.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor containerne eller plassere dette utenfor inngangsdørene eller i fellesarealene.

Ved mislighold vil dette bli belastes den enkelte beboer, basert på dokumentert direkte utlegg som er påført borrettslaget.

~~~~

Paragraf 6 – EIENDOMMEN

Motorkjøretøy settes på anviste parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

Gjeldende fartsbestemmelser skal følges slik at det blir tatt hensyn til barn og beboere ved kjøring på borettslagets eiendom. Fartsgrense på borettslagets eiendom er maks 15 km/t.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler eller mopeder er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Parkering av bobil, små/store lastebiler, campingvogner, hengere og båt ikke er tillatt å parkere på borettslagets eiendom.

Det skal kun parkeres privatbiler på beboerparkeringen. Det skal være bevegelses-sone for bildørene på hver side av bilen, innenfor sitt eget parkeringsområde for å komme ut og inn av bilene. Vi anbefaler derfor å måle opp om man skal gå til anskaffelse av ny bil, slik at man er sikker på at bilen passer innenfor parkeringsfelt man har fått tildelt. Er man usikker eller trenger bistand kontakt styret.

Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område, hverken på nyttårsaften eller andre tider på året.

~~~~

Paragraf 7 – HUSDYRHOLD

Det er lov å holde hund, innekatt og andre typiske «innedyr».
Dyreholdet må ikke være til ubehag for de øvrige beboerne.

Det er båndtvang på hele området til Fjellet borettslag hele året.

Lekeplassen skal være fri for hunder og katter.

~~~~

Paragraf 8 – MARKISER OG BALKONG

Markiser

Markiser settes opp med borrettslagets krav til farge og mønster som er bestemt for hver enkelt blokk. Styret kontaktes for korrekt kvalitet-/fargevalg. Pris og oppsett av markiser til beboere vil kunne tilbys fra Leverandør borettslaget har løpende avtale med (Villamarkisen) og bekostes av hver enkelt beboer.

Balkong

All kasting fra balkong er forbudt.

Balkong skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer og forbipasserende.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l på utsiden av balkong.

Plassering av gjenstander som strekker seg over balkonghøyde skal unngås. Sol – og Vindskjermer må ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret.

Fargevalg og maling må følge borettslagets bestemmelser og utleveres av vaktmester. Kontakt vaktmester på e-post for dette. Bekostes av borettslaget.

Det er ikke tillatt å bore og/eller lage hull på balkong konstruksjon for å henge/feste gjenstander.

Listen er ikke uttømmende og dersom du er i tvil, anbefales du til å tak kontakt med styret før gjennomføring av ønsket tiltak, da eventuelle kostnader forbundet med brudd på bestemmelsene vil belastes andelseier.

~~~~

Paragraf 9 – VAKTMESTER

Borettslaget har vaktmester(e) i ca 40% stilling.

Vi ber beboere med behov for vaktmester-hjelp fortrinnsvis om å kontakte oss under «Kontakt» på hjemmesiden.

~~~~
~~~~

Paragraf 10 – BRANN OG SIKKERHET

Oppbevaring av propan, bensin eller brennbare gasser må ikke forekomme i kjelleren og/eller i leiligheten grunnet eksplosjonsfare. Oppbevaring/lagring av gassflaske skal være utendørs og gassflaske må være stående på balkong gjennom vinteren. Det er viktig å ha beskyttelses hetten over koblingen, også for å hindre skitt, is og snø å legge seg på koblingen.

Gjenstander som skal kastes etter oppussing eller ved flytting skal ikke plasserer i fellesrommet. Dette må beboer selv sørge for bort kjøring av. Dette spesielt pga. brannfare og fremkommelighet. Ved mislighold vil dette bli belastes den enkelte beboer, basert på dokumentert direkte utlegg som er påført borrettslaget.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene. Røyking bør ikke forekomme foran hovedinngangen, eller på fellesarealer da det er til sjenanse for andre.

~~~~

Paragraf 11 – EIERSKIFTE & FREMLEIE

Eierskifte

Beboere som selger sin bolig plikter å melde dette til forretningsfører i borettslaget.

Fremleie

Det skal søkes skriftlig til styret om eventuell utleie av leiligheten og det kan søkes for maks 1 år av gangen. Det skal være særdeles gode grunner for at man skal få godkjent framleie.

Det presiseres at andelshaver er ansvarlig for leiligheten og eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietagere. Utleie **må** være godkjent av styret i god tid innen leiligheten leies ut til ny bruker.

Kontakt styret for søknadsskjema. Søknad på fremleie for egen leilighet sendes deretter på e-post til: *fjelletbrl@outlook.com*

Behandlingstid av søknad kan ta opptil 30 dager og signert skjema for godkjenning vil deretter tilbakesendes på epost til eier og leietaker.

~~~~

Informasjon fra kommunen

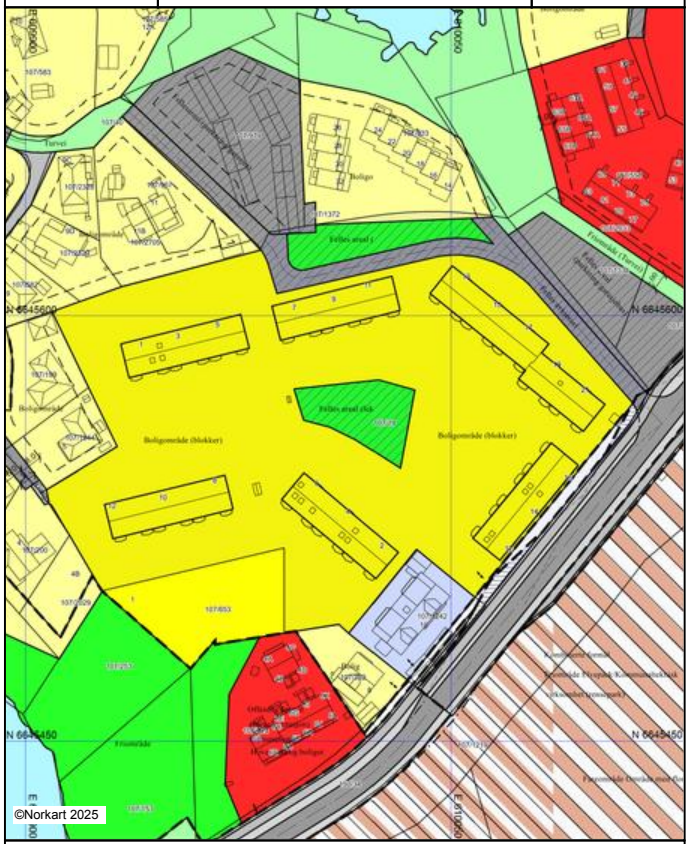
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/19
Adresse: Fjellsvingen 12
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål
- Område med flomfare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

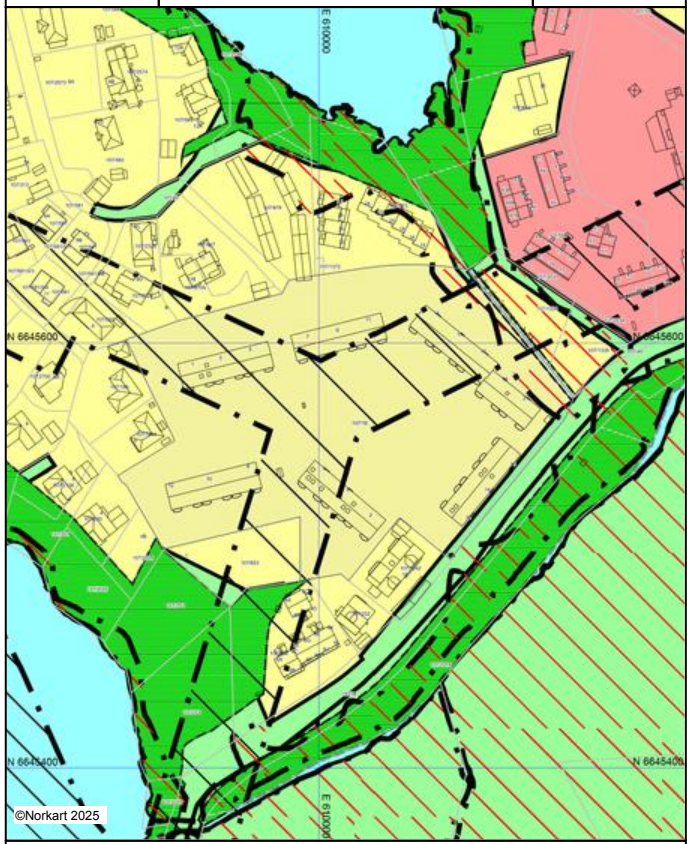
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/19
Adresse: Fjellsvingen 12
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

26. april 1960.

Østlandske Ingeniør og Entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 54-56,
Her.

Vedrørende boligblokker på eiendommen Fjellet.

Ved ferdigbesiktigelse av leiligheter i blokkene A - B - C - D - E og G den 29. f.m. ble påvist følgende feil og mangler:

Blokk A.

Nr. 401: Baderom dårlig malt.
" 303: " " " Justering av snepperter i skapdører.
" 405: Ikke besiktiget.
" 406: " "

Blokk B.

Nr. 105: Dårlig sparkling av vegger på bad og kjøkken. Lakkering av terskel - balkongdør. Riper i stuegulv.
" 203: Dør i matskap - kjøkken er "vind". Benkeplate må oljes og lakkes. Badegulv ikke tilfredsstillende. Maling forøvrig i bad ikke tilfredsstillende.
" 301: Dør matskap utskiftes. Justering av snepperter. Tapetserarbeidene i stue ikke tilfredsstillende. Fjerne malesøl badegulv og benk. Pussing og lakkering av entredør.
" 402: Ikke besiktiget.

Blokk C.

Nr. 304: Maling av rørledninger - bad. Gulv ikke tilfredsstillende. Vegg mellom bad og soverom må tettes. Skjøt av linoleum i stue og soverom lite fagmessig.

Blokk D.

Nr. 102: Benkebeslag listes og festes. Maling av skap rundt kjøleskap. Justere snepperter. Badegulv ikke tilfredsstillende. Veggene i baderom dårlig slipt før maling. Sammenslåing av gulvbordene i stue og soverom. Justere entreder - utbedre sår og lakkering.
" 105: Fjerne malesøl på badegulv. Fargene i pussen ujevn. Belistning av kjøkkenbenk. Justering av snepperter og dør. Vareder balkong for liten. Skrape balkonggulv for betongsøl. Påsetting av feilist - balkongdør. Maling av gerikter rundt dører etter justering.
" 303: Badegulv ujevn i fargen. Maling av hulkil. Justering av snepperter. Belistning av benkebeslag.
" 305: Badegulv ujevn i fargen. Maling av soveromsvindu skaller av.

Blokk E.

Nr. 405: Belistning av benkebeslag. Tapetsering soverom ikke tilfredsstillende. Maling av hulkil bad. Malesøl - badegulv fjernes.
" 406: Listing av kjøkkenbenk. Utskifting av blad - entredør.

Blokk G.

Nr. 101: Fjerne malesøl - badegulv. Maling bak rør - kjøkken. Justering av snepperter. Justere balkongdør.
" 102: Mangler vrider kjøkkenvindu. Balkongdør justeres. Rute i vareder utskiftes. Måling av vindusomyg.
" 104: Listing av kjøkkenbenk. Entredør må pusses og lakkes. Utbedring av stuegulv.
" 203: Ikke besiktiget.
" 304: Ferdigmaling av kjøkkenbenk. Tak i soverom og stue dårlig pusset. Justering av dører og snepperter. Utskifting av vinduesbeslag i soverom. Festing av løs linoleum i soverom. Bad dårlig malt.
" 401: Baderom dårlig malt. Justering av snepperter. Festing av løs linoleum i soverom. Justere balkongdør.

- 3 -

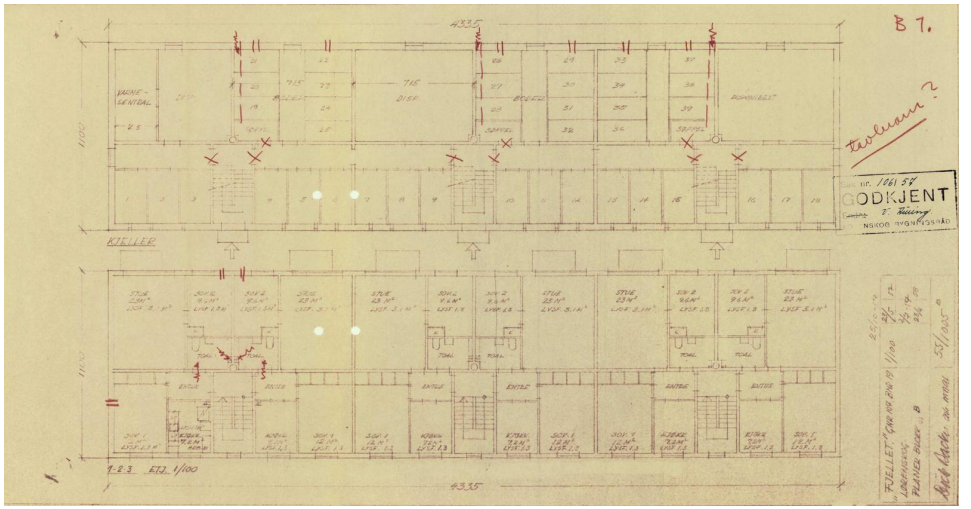
Nr. 402: Belisting av kjøkkenbenk. Justering av dører. Badegulv ujevn i fargen.

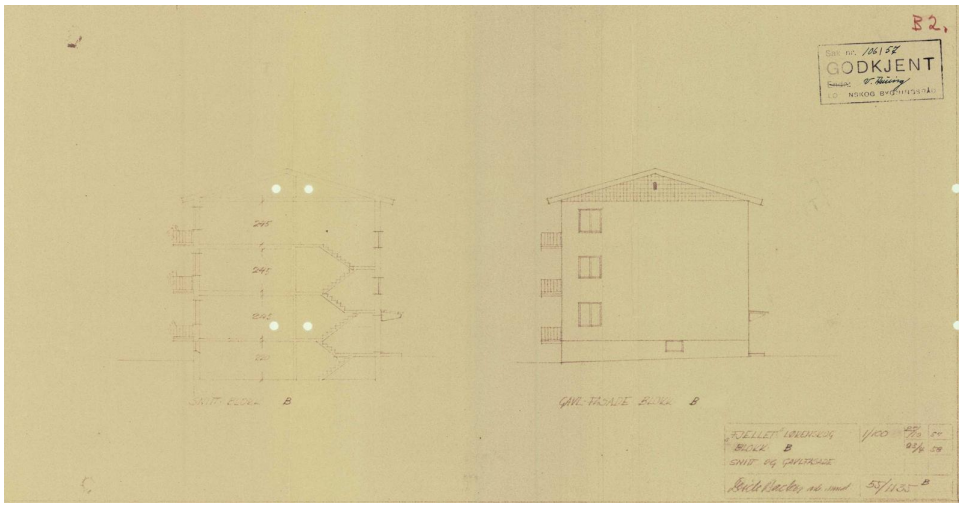
" 403: Utbedring av sprukket benkeplate. Festing av løs linoleum i stue. Terskel - balkongdør må heves.
Vareder for liten.
Entredør må pusses og lakkes.

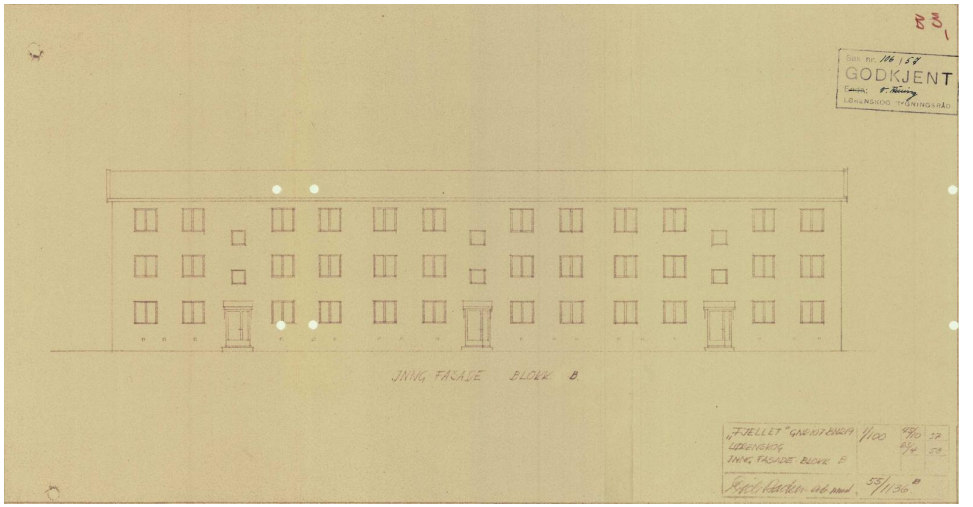
H. A. Johnsen.

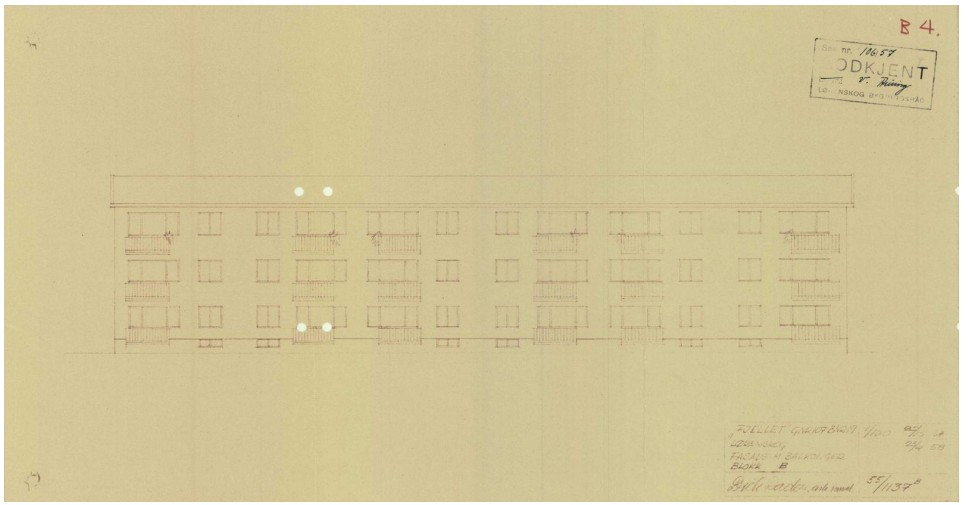
HAJ/VF

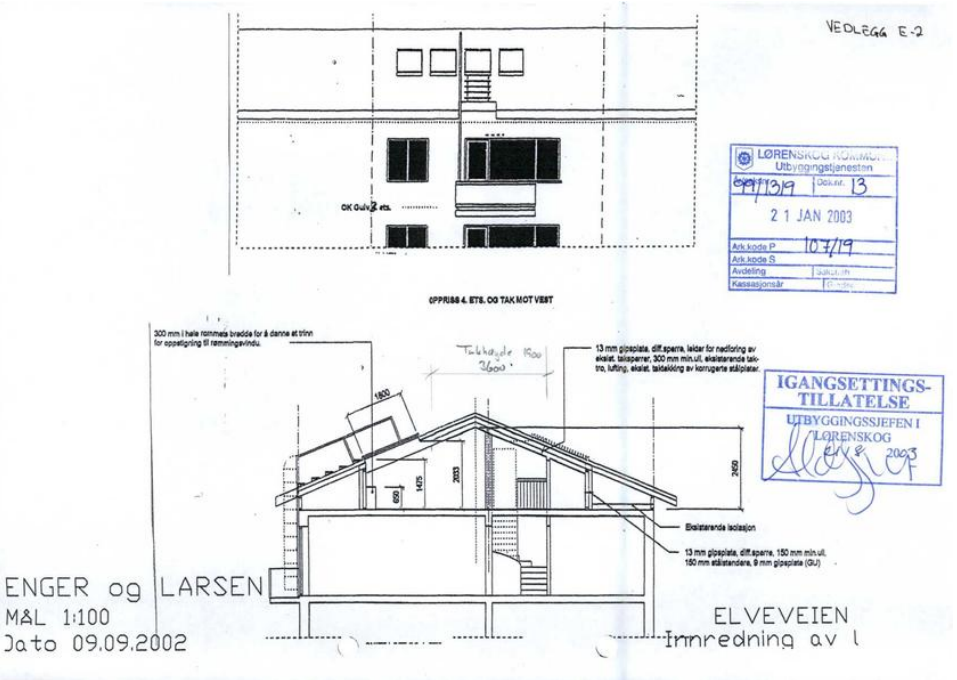
En kopi sendt: L.B.B.L.
Husnemnda i Lørenskog.
Brannvesenet v/J. Hegetveit.




B2.
GODKJENT
SNITT BLOKK B
GAVL-FASADE BLOKK B
"FJELLET" LØKENSKOG
BLOKK B
SNITT OG GAVLFASADE
1/100
53/1135 B


B3.1
GODKJENT
INNG. FASADE BLOKK B
"FJELLET" LØKENSKOG
INNG. FASADE BLOKK B
1/100
53/1136 B


B 4.
Sak nr. 11654
GODKJENT
av Rådmann
Lørenskog arkitektkontor
BLOKK B


VEDLEGG E-2
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Dok.nr. 13
21 JAN 2003
Ark.kode P 107/19
Ark.kode S
Avdeling
Kassasjonsår
OPPRISS 4. ETS. OG TAK MOT VEST
300 mm i hele rommets bredde for å danne et trinn for oppetigring til rømmingsvindu.
Takhøyde Rom 2600.
13 mm gipsplate, diff.sperre, leider for nedforing av eksist. taksperrer, 300 mm min.ull, eksisterende taktro, lufting, eksist. taktekking av korrugerte stålplater.
IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I LØRENSKOG
2003
1800
1475
600
2033
2460
Eksisterende isolasjon
13 mm gipsplate, diff.sperre, 150 mm min.ull, 150 mm stålstendere, 9 mm gipsplate (GU)
ENGER og LARSEN
MÅL 1:100
Dato 09.09.2002
ELVEVEIEN
Innredning av l

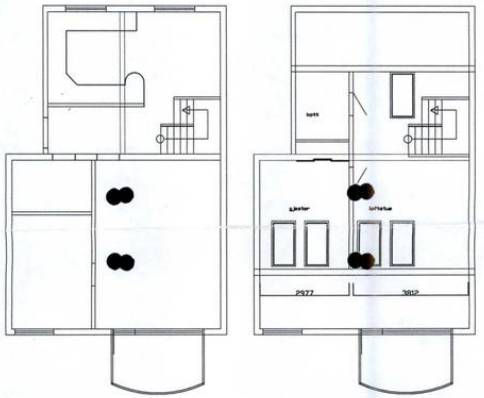
VEDLEGG E-1

ENGER og LARSEN

Innredning av loft

ELVEVEIEN 12

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
99/139 Dok.nr. 13
21 JAN 2003
Ark.kode P 107/19
Ark.kode B
Avdeling Saksbeh
Kassasjonsfr Gnr.

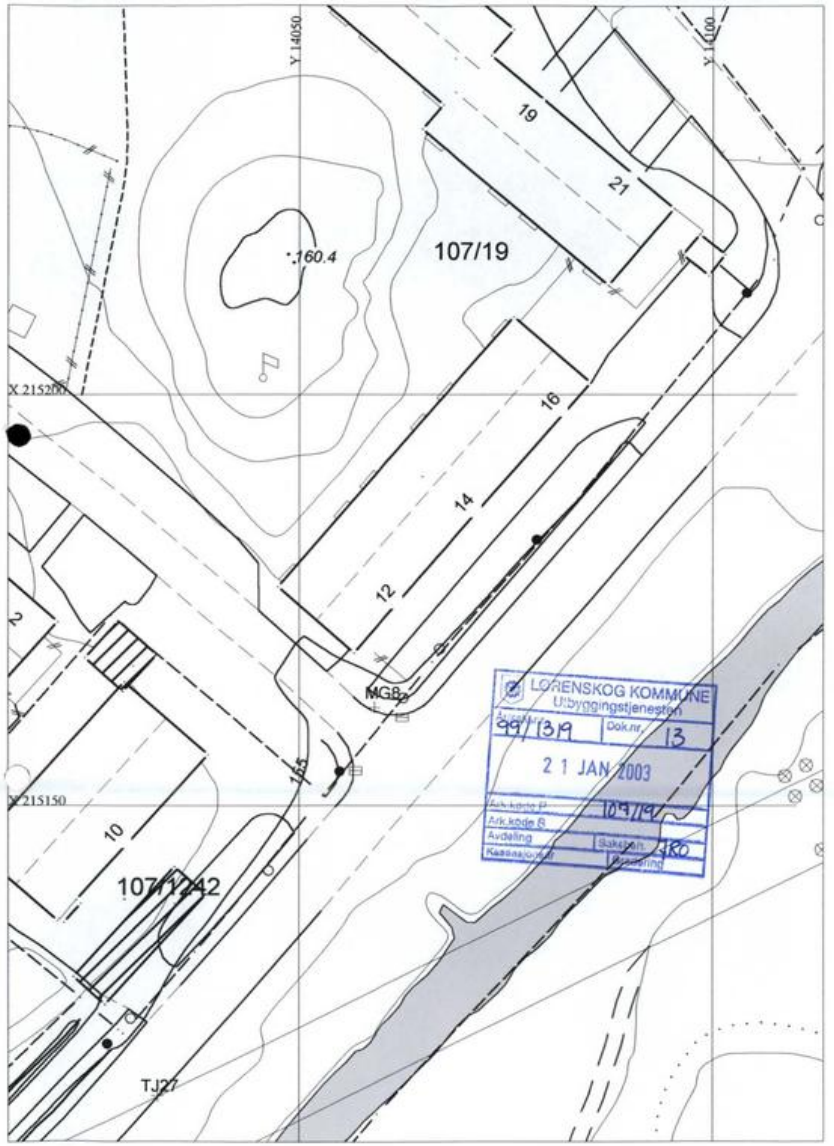


Loft

M&L 1:100
Dato 09.09.2002
Plan 4 etg og loft.

IGANGSETTINGS-TILLATELSE
UTBYGGINGSSJEFEN I LØRENSKOG
17/8 2004

Int.Arkitekt MNIL Ingunn Brunstad Ekeberg
Storgata 25b, 2001 Lillestrøm



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
99/139 Dok.nr. 13
21 JAN 2003
Ark.kode P 107/19
Ark.kode B
Avdeling Saksbeh. ARO
Kassasjonsfr Gnr.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901413/19020040
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 48

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
675104	200	26.8.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 675104 Tinglyst: 26.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 107 bnr. 19 i Lørenskog gir herved Lørenskog kommune rett til å ha liggende offentlig vann- og avløpsanlegg med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret adkomst til traséen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.

Grunneieren må ikke plante trær eller anlegge konstruksjoner nærmere ledningene enn 3 m. Grunneieren ikke må foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og planering av terrenget over ledningen må godkjennes av Lørenskog kommune.

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

Gjerder, dreneringsgrøfter, plener, hekker og lignende bekoster Lørenskog kommune istandsatt i samme tilstand som før anleggsarbeidene startet. For øvrig tas det hensyn under anleggsdriften slik at skader reduseres mest mulig. Ved graving av grøft tas matjorden av og legges tilbake.

Erstatning for mulige skader i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av ledningsanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å fastsette ved rettslig skjønn etter skjønnslovens § 4.

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

Lørenskog, den 21.06.2011

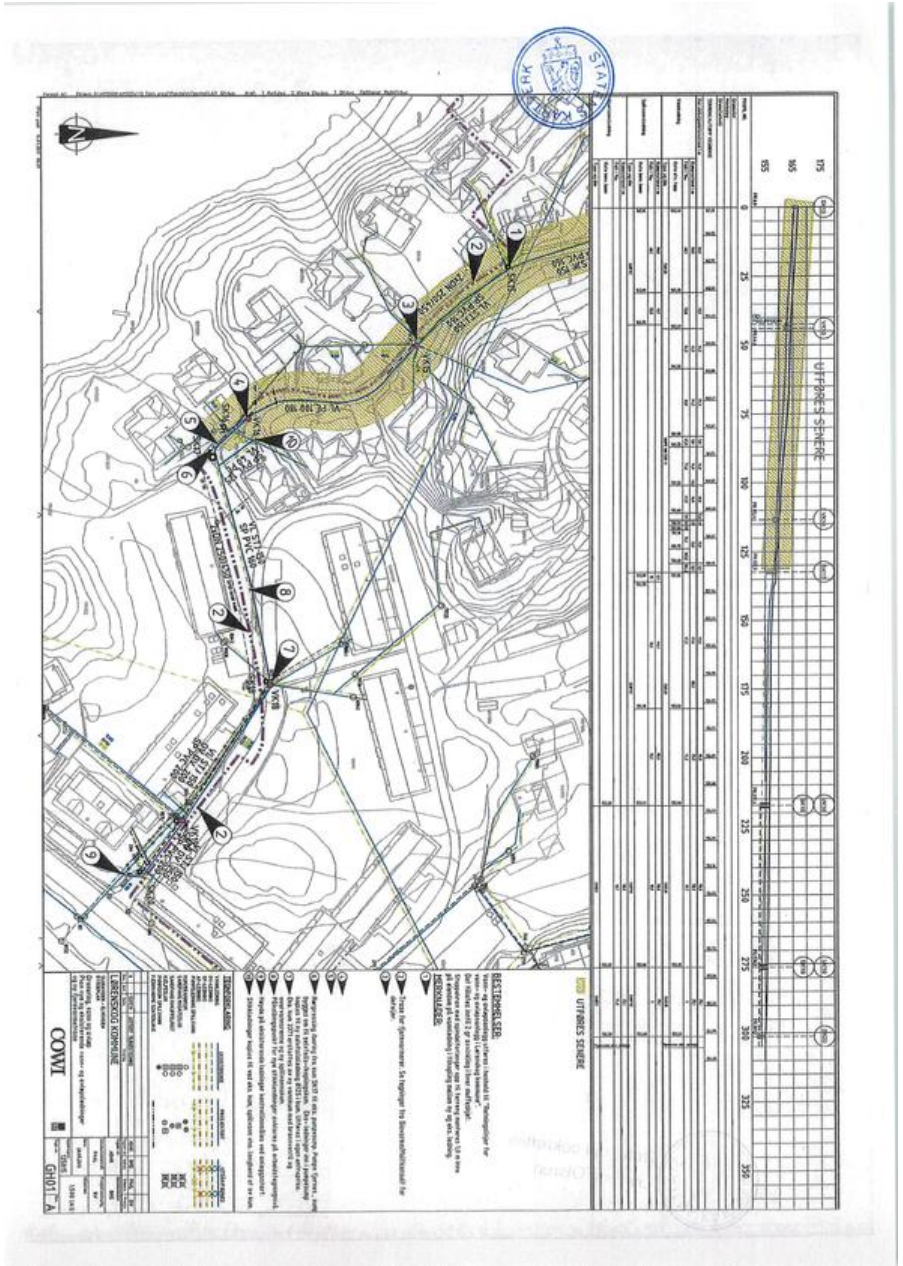
Borettslaget Fjellet
Hans Kornel Jensen
Styreleder

Borettslaget Fjellet
Gudmundur Walter Aasen
Nestleder

Borettslaget Fjellet Foretaksnr 950 637 501

LØRENSKOG KOMMUNE
Tekniske tjenester
Arkivsaksnr. 11/2803-1 | Dok.gr. 11/29776
- 6 JUL 2011
Ark.kode P. M30
Ark.kode S.
Avdeling | Saksbeh.
Kassasjonsår | Gradering

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901412/19020035
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 44

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7753	8	4.6.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Doknr 7753 Tinglyst 04.06.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus Nett
TINGLYST
- 4 JUNI 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 7753

AVTALE

Frittstående nettstasjon Nr. 81, Fjellsvingen 6. Lørenskog.

Det inngås herved avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier av eiendommen, Fjellet Borettslag, Fjellsvingen gnr..107...., bnr..19...., .Fjellsvingen ... (heretter kalt grunneier) i Lørenskog kommune og Akershus Nett AS (heretter kalt everket).
Anleggets plassering er vist med rødt på kartutsnitt, på baksiden av denne avtale.

Punkt 1

Grunneieren gir everket:

- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen.
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget. Byggeforbudet ved nettstasjon gjelder normalt i en avstand på 5 meter.

Punkt 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f.eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Når slike arbeider ønskes utført skal everket straks kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Dersom grunneieren senere ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Punkt 3

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Fjellhamar den 18/5 1999

(Personnummer/foretaksnr: 95063750)

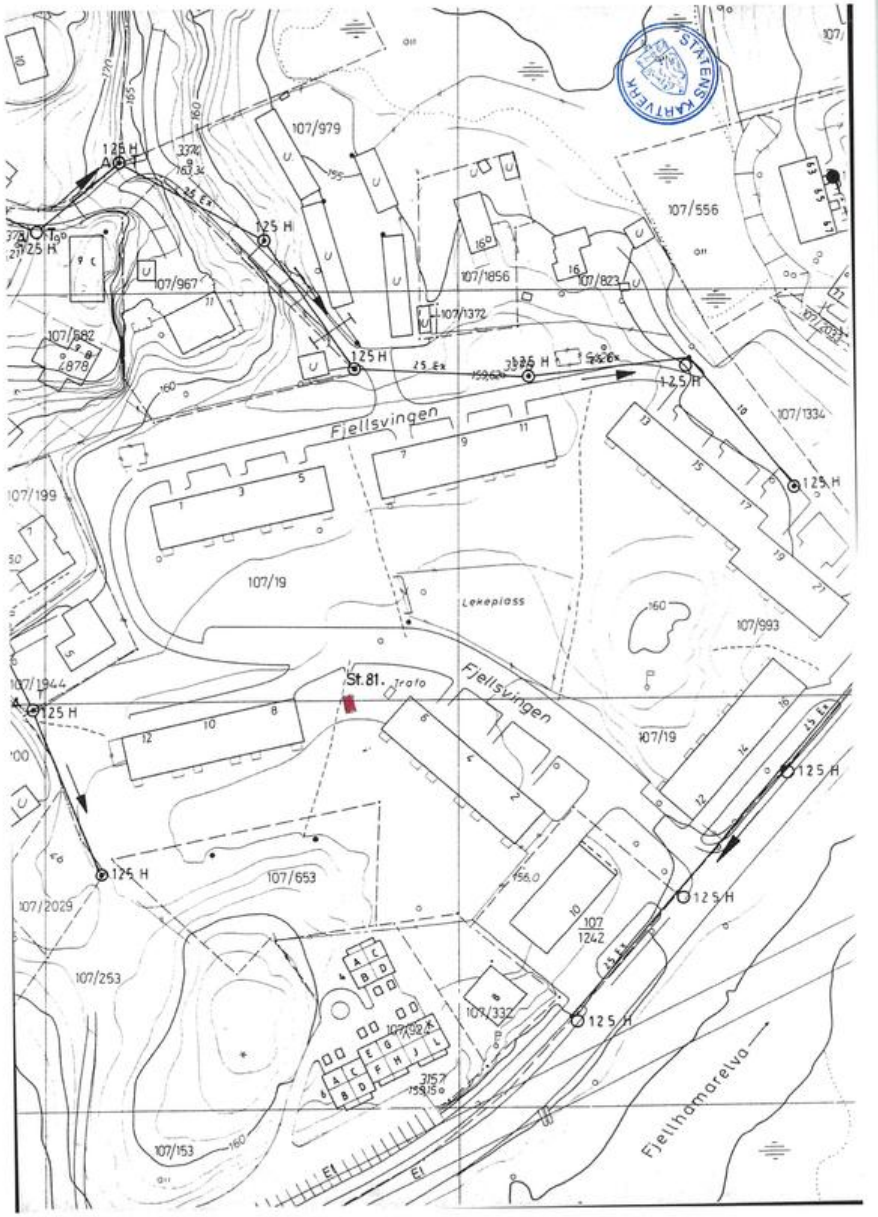
Lillestrøm den 20/5 1999

For Akershus Nett AS

Akershus Nett AS

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

avtale - fjellet borettslag.doc



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901414/19020045
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 47

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2996	8	26.2.1998	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1242	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

FORE VIST:
firmatt

Doknr 2996 Tinglyst 26.02.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
26 FEB. 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 2996

Erklæring.

Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr, 1242, Elveveien 10 gir herved eieren av gnr, 107, bnr, 19, Fjellsvingen 1 – 21 rett til å benytte parkerings plass på vår eiendom til gjesteparkering.
Kartet anviser hvor plassene ligger.

Eieren av gnr, 107, bnr, 1242, skal vedlikeholde gjeste parkeringsplassene.
samt stå for oppmerking, snørydding og feiing av gjeste parkeringsplassene.

Eieren av gnr, 107, bnr, 1242 Elveveien 10 skal betale eieren av gnr, 107, bnr, 19, Fjellsvingen 1 – 21
20 % av gjeldene vedlikeholdsbudsjett for lekeplassen.

Denne erklæring skal også overføres til senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.
Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog onsdag, 26. november 1997

ASBJØRN F. ABRAHAMSEN

Rett kopi bekreftes
Sign.:

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901411/19020030
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 54

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2129	8	13.2.1998	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

FORevist
fr maatt.

TINGLYST 3
13 FEB. 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 2129

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr. 19, Fjellsvingen 1 - 21, gir herved eieren av Fjellsvingen 10, gnr. 107, bnr. 1242, rett til å benytte parkeringsplass på vår eiendom til gjesteparkering.

Det gis også rett til å bruke lekeplassen på vår eiendom og til å kjøre over vår eiendom frem til Elveveien.

Denne erklæring skal også overføres til senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Dokn: 2129 Tinglyst 13.02.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lørenskog, 2/12 - 1997

Inger Nybarcy
Ole K Beck

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Sign.:

Jens Chr. Brodersen
EIENDOMSMEGLER

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901410/19020025
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 52

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12631	8	7.12.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

107/19

TINGLYST
07 DES. 1989
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 12631

ERKLÆRING

Doknr: 12631 Tinglyst 07.12.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede, som eier av gnr. 107, bnr. 19, gir herved eier av gnr. 107, bnr. 924 rett til å føre kloakk og overvannsledning fra og vannledning til sin eiendom over gnr. 107, bnr. 19's grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldet skade og ulempe i denne anledning kreves erstatning etter skjønn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å midlertidig stenge og forsegle felles stoppekraner i Fjellsvingen, hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ovenstående erklæring blir å tinglyse som vedkommende ovennevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Eier av gnr. 107, bnr. 19

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Inger Nybarg

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901408/19020015
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 65

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6965	8	21.8.1985	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Prosess skjema nr. 2.
(Hovedforhandling uten domsrøm, saksforberedelse m.v.)

DAGBOKFØRT
21.08.85 06965
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Rettsbok

for

Strømmen nams- **rett**

År 19 85 den 21. august ble rett holdt i rettslokalet i Strømsveien 62, III, 2010 Strømmen

Dommer: Sorenskriver Johs. Ruud

~~Meddommer~~:

Protokollfører: Dommeren

Sak nr.: D 25/85

Saksøker: 1. Gunnar Mensner, Asbj. Klostersvei 12, 1472 Fjellh.
2. Øyvind Mensner, Asbj. Klostersvei 12, 1472 Fjellh.

Prosessfullmektig: Adv. Føyen & Co v/advflm. Helge A. Tryti, Oscarsgt. 52, 0258 Oslo 2

Saksøkt: Fjellet Borettslag A/L, v/Roald Amundsen, Fjellsvingen 7, 1472 Fjellhamar
Fjellet Garasjelag A/L v/Å. Hansen, Fjellsvingen 7, 1472 Fjellhamar

Prosessfullmektig: Adv. Finn Trudvang, Skårersletta 10, 1473 Skårer

Saken gjelder: Begj. om midlertidig forføyning.

Til stede: Partene og deres prosessfullmektiger.

GA-3401 a. TRE.

Dommeren la fram sakens dokumenter.

Etter å ha drøftet saken inngikk partene slikt

r e t t s f o r l i k :

1. Fjellet garasjelag A/L gir herved gnr. 107 bnr. 585 i Lørenskog adkomstrett over vår eiendom gnr. 107 bnr. 979 i Lørenskog.

   Som vederlag betales en årlig avgift stor kr. 300,- pr. bolig. Avgiften forfaller til betaling 01.09. hvert år, første gang 01.09.86. Avgiften reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen pr. 01.06. hvert år.

   Adkomstretten kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

2. Fjellet Borettslag A/L gir herved gnr. 107, bnr. 585 i Lørenskog adkomstrett over vår eiendom gnr. 107 bnr. 19 og 993 i Lørenskog.

   Som vederlag betales en årlig avgift stor kr. 300,- pr. bolig. Avgiften forfaller til betaling 01.09. hvert år, første gang 01.09.86. Avgiften reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen pr. 01.06. hvert år.

   Adkomstretten kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

3. For bruken av adkomstveien over forannevnte eiendommer fram til 31.12.85 betales et engangsvederlag stort kr. 3.600,- til de saksøkte.

4. Saksøkerene betaler de to saksøkte en engangserstatning stor kr. 10.000,- for skader på de saksøktes eiendommer.

5. Beløpene under pkt. 3 og 4 betales innen 1 måned fra d.d.

6. De saksøkte trekker sin politianmeldelse mot saksøkerene tilbake straks.

7. Eksisterende sperring i Asbjørn Klostersvei skal fjernes av de saksøkte innen 25.08.85.

8. Hver av partene dekker sine saksomkostninger og begjærer saken hevet som forlikt.

For Fjellets borettslag
For Fjellet grasamlag
Olge Lauvsnes.

For Øyvind og Gunnar Mensnes.
Øyvind Mensnes.
Helge A. Aust.

Partene ble gjort kjent med virkningene av et inngått forlik.

Det ble deretter avsagt slik

K J E N N E L S E :

Partene har inngått rettsforlik og begjært saken hevet idet hver bærer sine saksomkostninger. Påstanden tas til følge.

S L U T N I N G :

Saken heves.

****

Rettsboken ble diktert i rettsmøtet og partene har fått utskrift av den. Kjennelsen er dermed forkynt.

Retten hevet

Johs. Ruud

STATENS KARTVERK

STRØMMEN SØRENSKRIVEREMBETE

Rett utskrift bekreftes:
A.H. Sandbakk

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901407/19020010
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 58

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5501	8	17.10.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Dnr. 5501 dagbf. 17.10.1972.
Stmpl. av emb. idag med kr. 10.-

Erklæring.

Undertegnede Fjellet Borettslag .....eier av .....
gnr. 107 bnr. ~~19~~, 993 og 1334 i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig spillvannsledning med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningen eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Gjærder, trær og annen beplantning som står i traceen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon fjernes av Lørenskog kommune.

Trevirket tilfaller grunneieren.

Lørenskog kommune yter ikke erstatning for beskadigelse av trær eller annen beplantning, matjord, tap av vannkilder, samt anleggelse av nødvendige kummer på ledningsnettet.

Gjærder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. Forøvrig taes alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

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

Eiendommens eventuelle tilkobling til den offentlige kloakkledning skjer etter gjeldende bestemmelser for Lørenskog kommune.

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

Lørenskog, den 7. august 1972.

.....Fjellet Borettslag.....
eier.

Erna Andersen
sekretær

Tore Skansen
formann

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901406/19020005
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 39

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5208	8	30.9.1972	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbok nr. 5009 x 72
Strømmen sorenskriverembete

Dok. nr. 5208 dagbf. 30.9.1972.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 19-967 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107 br.nr. 19 gir herved eierne av gr.nr. 102 br.nr. 967 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 102 br.nr. 19 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br. nr. ..... gir eierne gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br. nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..... br.nr. ..... gir eierne av gr.nr. ..... br.nr. ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. ..... br.nr. .....s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 967: Torstein Rapp

Eier av gr.nr. 107 br.nr. 19: Fellett Borettslag
Tore Skansen formann
Ema H. Andersen.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Lørenskog den 15/9 19 72

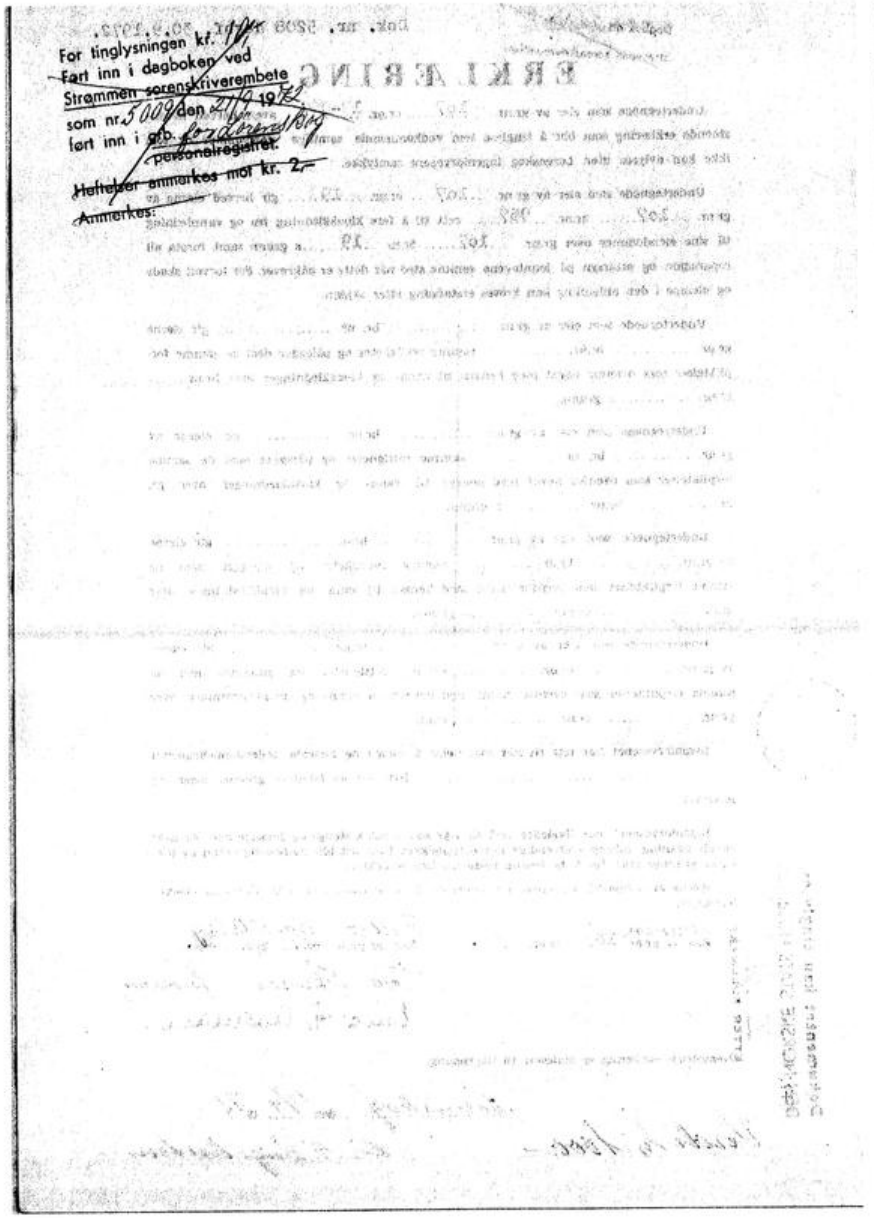
Verdi kr. 1000.-

C. A. Engebretsen

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Dokumentet kan tinglyses, DEN NORSKE STATS HUSBANK
UTEN FULLMAKT


For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Strømmen sorenskriverembete
som nr. 3009 den 21/9 19 72
ført inn i grb. Lørenskog
personalregistret.
Hefteleser anmerkes mot kr. 2.-
Anmerkes:

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901405/19020000
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 67

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
945	8	26.3.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Dnr. 945/60. Dagb.f. 26.3.1960. Skjema nr. 66 Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 2903/58.
Ark.nr. T 2 c, R 7.
Søknad av 13/9.1958.

Eksp. 13/10.1959.

ERKLÆRING

Undertegnede Borettslaget Fjellet / v/Lörenskog bolig- og byggelag og søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenner~~[1] gjennom/~~over~~/~~under~~ bygde-veg Elvevegen ved (~~gård~~) eiendom(men)[1] ca. 400 m fra Strömsvegen, "Fjellet"/ gnr. 107, bnr. 19, i Lörenskog herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av ~~disse~~ ledningene:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.
8. Elvevegen tillates stengt for kjöretrafikk mens arbeidet ~~på~~ pågår, dog ikke utover 24 timer. Tungtrafikken, vogner med akseltrykk over 5 tonn, dirigeres Skårervegen - Marcus Thranes veg.
9. Ledningene legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen. Under igjenfyllingen av gröften må massene stampes godt så setninger unngås. De överste 60 cm av gröften igjenfylles med gode vegdekksmaterialer, som stampes ekstra godt. Nödvendig etterfylling og planering utföres av eieren.
10. Denne erklæring blir å behandle av Borettslagets styre, som må vedta vilkårene som bindende for Borettslaget Fjellet.

Fjellhamar den 4. mars 1960

Stormer Stamnes Arne Haga, formann
(Sökerens underskrift)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[2])

Fjellhamar den 4. mars 1960

Stormer Stamnes Arne Haga, formann
(Hjemmelhaverens underskrift)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Oversendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Maridalsvn. nr. 31 B, Oslo, under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges er kr. 6,35, samt kr. -, jfr. erklæringens pkt. - (garantibeløp). innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

Fjellhamar den 3. mars 1960

Kr. 6,35 sendt postgiro.
Lörenskog BBL
E. Braathen
(Sökerens navn)

J-nr. 2903/58 Arkiv nr. T 2 c

Oversendes herr sorenskriveren i Strömmen, Strömmen
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. sendes kr. 6,35 over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 25. mars 1960

For vegsjefen
R. Börseth

STATENS KARTVERK

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Lørenskog Bolig- og Byggelag
Telefon *51

RE/EB.

Utskrift av Lörenskog B. B. L.s, forhandlingsprotokoll angående styresak nr. 33/1960.....

I forbindelse med legging av vann og kloakkledning i byggeprosjektet Fjellet er en henvist til å legge disse gjennom Elveveien(Se situasjonsplan).

Akershus Fylkes Vegvesen forlanger i denne forbindelse undertegnet en erklæring om at borettslaget godtar vilkårene for tillatelsen til kryssing av veien, for borettslaget og for eventuell senere eiere.

I följe erklæringens punkt 9 forlanges det at ledningene skal legges i frostfri dybde, minst 1,8o under veibanen. Under gjenfyllingen av gröften må masse stampes godt så setninger undgåes. De överste 6o cm. av gröften ingjenfylles med gode veidekksmaterialer, som stampes ekstra godt. Nödvendig etterfylling og planering utföres av eieren.

Forretningsföreren tillater seg å foreslå for styret, at de av Akershus Fylkes Vegvesen oppsatte betingelser godtas.

Vedtak. Forretningsförerens forslag vedtatt.

Theiste Gundersen	Stormer Stamnes	T. Trangerud	Arne Haga	Olaf Braaten
sign.	sign.	sign.	sign.	sig.

Avskriftens riktighet attesteres:

A. Braathen

STATENS KARTVERK

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0114/22
Vår referanse: 2901409/19020020
Bestilling: C3 2022-07-05 (2) 61

Dato
05.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
541	8	22.1.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

--74. 13 JAN. 1986
3790 28 NOV. 1985

DAGBOKFØRT
22.01.86 00541
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

4066 - 27 DES. 1985

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr. 19 og 993, Fjellet Borettslag i Lørenskog, gir herved eier av gnr. 107, bnr. 967, Asbjørn Klosters vei 11, rett til adkomst i 6 m bredde (veien Fjellsvingen) fram til Elveveien.

Dette blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Heftelsen skal overføres også til senere eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsrådet i Lørenskog.

Lørenskog, 25/11-85

.....
formann i Fjellet Borettslag

Lis Rahbek
sekretær

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Fjellsvingen 12

Nabolaget Fjellet - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	**14 min** 1 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	**16 min** 1.1 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	**23 min** 1.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	**12 min** 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	**12 min** 0.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	**10 min** 0.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**18 min** 1.3 km

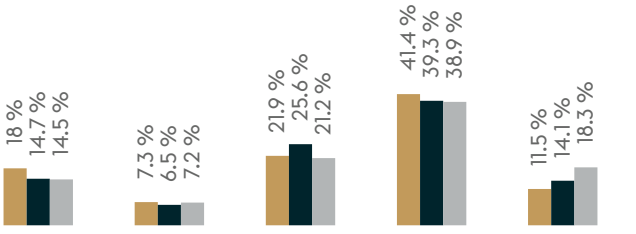
Offentlig transport

Dovre trygdesenter Linje 315	**6 min** 0.5 km
Hanaborg stasjon Linje L1	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 15.9 km
Oslo Gardermoen	**31 min**

Barnehager

Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	**3 min** 0.2 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	**11 min** 0.8 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	**13 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Rådhusparken Sandvolleyballban...	5 min
Sandvolleyballbane	5 min
SATS Metro	11 min
Condis Lørenskog	11 min

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0227/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellsvingen 12 1462 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 19 (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