NORDVIK

Fjellhamarveien 56A

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fjellhamarveien 56A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Egenerklæringsskjema
35	Tilstandsrapport
50	Andre vedlegg
56	Vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms leilighet m/sentral beliggenhet!
Sørvendt balkong på 7 m² - Parkering med lader!

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 747,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen Fjellhamarveien 56A, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Dette er en arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med god planløsning. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og har en praktisk planløsning bestående av entré, bad, soverom, kjøkken samt stue med utgang til balkong på 7 m² med gode solforhold.

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

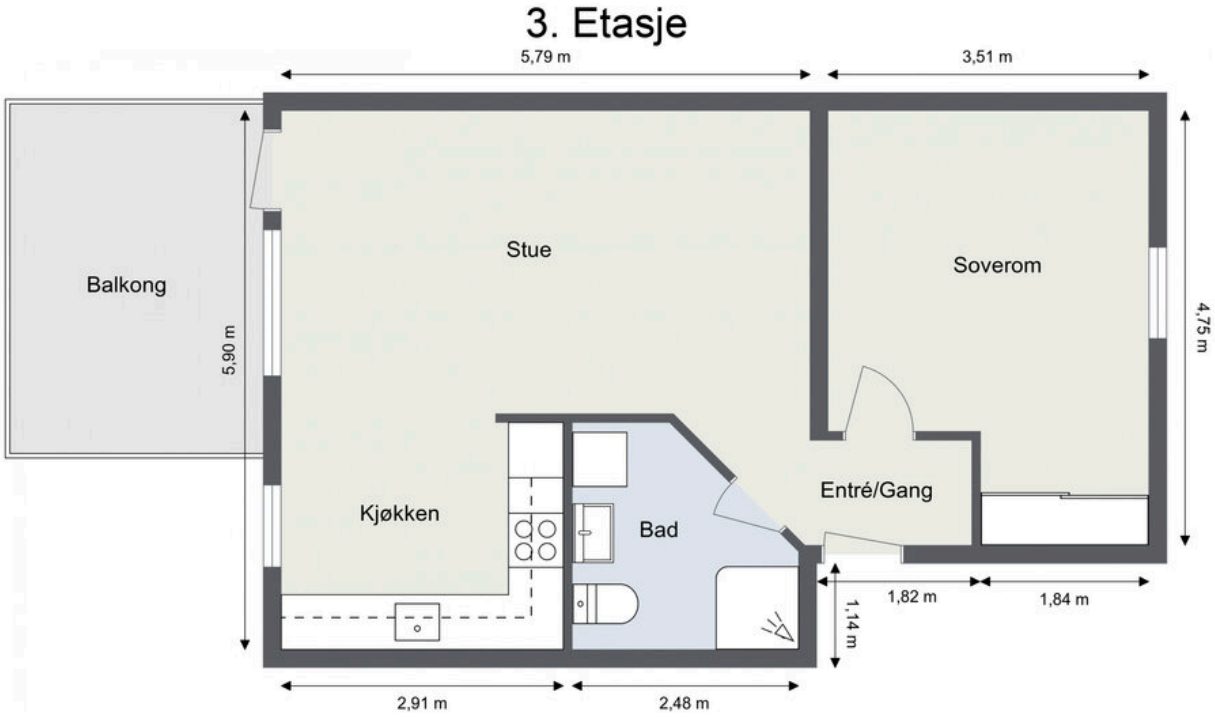
Kort fortalt:

- Gjennomgående 2-roms selveier i 3. etasje
- Overbygd sørvendt balkong på 7 m²
- Biloppstillingsplass med lader
- Kjellerbod på 6 m²
- Veldrevet sameie m/sentral beliggenhet
- Kort vei til butikk, badeplass, buss og togstasjon
- Kun ca. 20 min til Oslo med tog
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Fjellhamarveien 56 A, 1472 FJELLHAMAR




LG
LINEAR
10
AEG


14:18
AEG














INVITE


INVITE




AEG


AEG




AEG
10 YEARS WARRANTY
10











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0035/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjellhamarveien 56A, 1472 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1119, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Jonas Moløkken

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 601 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Soverom, Stue, Entré, Kjøkken, Bad
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
3. etasje BRA-i 52 m²: Soverom, Stue, Entré, Kjøkken, Bad

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 6 m²
- Biloppstillingsplass med lader

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap med speilfronter. Boligen disponerer i tillegg en kjellerbod med ekstra lagringsplass.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Videre er det fra stuen utgang til en sørvendt balkong på 7 m². Her ute er det fine solforhold, samt plass til utemøbler.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i delvis åpen løsning mot stuen, og byr på mye benk- og skapplass. Innredningen har skap med profilerte fronter samt benkeplate i laminat. På kjøkkenet er det plass til komfyr og frittstående kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. Over komfyren er det tilkoblet en ventilator.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2014, men det foreligger ikke dokumentasjon. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter, servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Fra entréen er det inngang til et soverom. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Det er satt inn garderobeskap i rommet.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

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

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

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

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

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:
Malt, byttet dører innvendig, satt opp fine garderobeskap i gang og soverom, lagt terrassegulv på balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble total renovert av fagfolk i 2014 med moderne innredning. Jeg finner ikke noen informasjon om hvem dette ble utført av.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble total renovert av fagfolk i 2014 med moderne innredning. Jeg finner ikke noen informasjon om hvem dette ble utført av.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt tremmegulv på balkong, jeg er en faglært snekker.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i sameiet (jeg vet ikke hvor), og dette ble behandlet av Rentokil mandag, 15.09.2025

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.03.2026
Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1990.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1990.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,96 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger til badet er av plast (rør-i-rør).
Vannledninger til kjøkkenet er i eldre kobberrør.
Hovedstoppekran: Montert i benkeskapet på kjøkkenet.
Synlige avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2007.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Elkraft:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vannledninger: Vannrør i kobber er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gilekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedringeller utskifting over tid.

Dører: Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Vinduer: Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverketdårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Balkonger/terrasser og lignende: Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje):
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.
Måleresultat: Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

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

Innbo og løsøre
Vaskemaskin, kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin kan bli solgt med for en rimelig pris.
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 7 800 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 747,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold teknisk anlegg, forsikring, drift, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel mm.

Totale felleskostnader er kr. 2 747,-.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 786 310,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 145 240,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra Viken Fiber, kabel-tv fra Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Stasjonsgaarden, orgnr. 971266449

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

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

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

Forretningsfører
Olavsgaard Eiendom AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 54 871,-. Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er ikke blitt oversendt megler per mars 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene er fastsatt i oktober 1990. Det er ikke mottatt husordensregler fra forretningsfører.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79667334

Tomt

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

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

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

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

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

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

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

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

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

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Privat vei i henhold til informasjon fra kommunen. Selger opplyser at snøbrøyting utføres privat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1990/13558-1/8 31.10.1990 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/2284

2006/422438-2/200 07.09.2006 RESEK/TILLEGGSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 39
Formål: Næring
Sameiebrøk: 186/3188
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3188
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3188
SNR: 46
Formål: Næring
Sameiebrøk: 151/3188
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/3188

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 127 225,- 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 20.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 04.03.2026
- Energiattest, datert 25.05.2020
- Brev fra forretningsfører, datert 20.02.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 15.05.2025
- Vedtekter
- Reguleringsplankart, datert 24.02.2026
- Kommuneplankart, datert 24.02.2026
- Ferdigattest rehabilitert bolighus, datert 07.10.1991
- Ferdigattest tilbygg, datert 21.06.2006
- Byggemeldte tegninger, datert 26.02.1990
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. mars 2026

Ansvarlig megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

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

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

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

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

Fjellhamarveien 56A

Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	6 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km

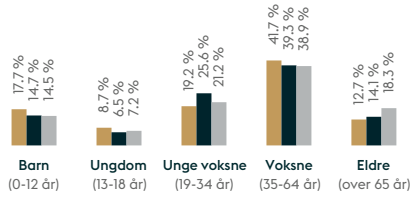
Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	3 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Fjellhamar Gård barnehage (0-5... 47 barn	2 min 0.1 km
Fjellhamarveien barnehage (0-5... 88 barn	2 min 0.2 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

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

«Bynært men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
65-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellhamarveien 56A, 1472 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jonas Moløkken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1472
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble total renovert av fagfolk i 2014 med moderne innredning. Jeg finner ikke noen informasjon om hvem dette ble utført av.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble total renovert av fagfolk i 2014 med moderne innredning. Jeg finner ikke noen informasjon om hvem dette ble utført av.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eneste papirer jeg har er fra når jeg kjøpte boligen selv i 2020.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt tremmegulv på balkong, jeg er en faglært snekker.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i sameiet (jeg vet ikke hvor), og dette ble behandlet av Rentokil mandag, 15.09.2025

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0035/26

Tilstandsrapport

Fjellhamarveien 56 A, 1472 FJELLHAMAR

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 27.02.2026
Fjellhamarveien 56 A, 1472 FJELLHAMAR | Matrikkel: 3222-107/1119/0/23 | Referanse: 2026-0191

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Mer om dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare 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.

Tilstandsgrad 2 / TG 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 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 også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

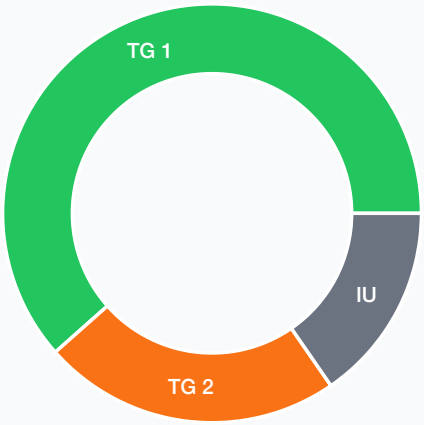
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (3)**

Vannledninger, Dører, Vinduer

IU **Ikke undersøkt (2)**

Balkonger/terrasser og lignende, Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (3)**

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg, Radon

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1990.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Balkonger/terrasser og lignende

IU

Sydvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,96 meter.

- Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Våtrom

Om rommet - Bad - 3. etasje

Badet er ifølge eier pusset opp i 2014.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater - Bad - 3. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 3. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad - 3. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad - 3. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 3. etasje

IU

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger til badet er av plast (rør-i-rør).
Vannledninger til kjøkkenet er i eldre kobberrør.
Hovedstoppekran: Montert i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Vannrør i kobber er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2007.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På grunn av anleggets alder bør det kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person. Eldre anlegg har økt mulighet for feil som kan føre til brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad.
Elektrisk oppvarming.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier av ukjent alder.
Produsent: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
58 m²	**52 m²**	**6 m²**	**-**	**7 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1956)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
3. etasje	52 m²	-	-	**52 m²**	7 m²
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**52 m²**	**6 m²**	**-**	**58 m²**	**7 m²**

Romfordeling

3. etasje :

BRA-i: Soverom, Stue, Entré, Kjøkken, Bad

Kjeller :

BRA-e: Bod

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Fjellhamarveien 56 A, 1472 FJELLHAMAR**

Matrikkel: **3222-107/1119/0/23**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Jonas Moløkken**

Kunde: **Jonas Moløkken**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **27.02.2026**

Tilstede ved befaring:

- Jonas Moløkken (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: **04.03.2026**

> *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. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

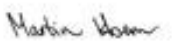
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellhamarveien 56 A
Postnr	1472
Sted	FJELLHAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	107
Bnr.	1119
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	14555234
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1136205
Dato	25.05.2020



Innmeldt av	Thor Sandnes Edvardsen

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**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	1990
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellhamarveien 56 A
Postnr/Sted: 1472 FJELLHAMAR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 25.05.2020 23:19:43
Energimerkenummer: A2020-1136205
Ansvarlig for energiattesten: Thor Sandnes Edvardsen
Energimerking er utført av: Thor Sandnes Edvardsen

Gnr: 107
Bnr: 1119
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr: 14555234

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 på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

BG30 Eiendomsmegling AS

E.post m.steen@nordvikbolig.no

Att.: **Magnar Steen**

Vedr. overdragelse av :	Leil 302 G.nr. 107, B.nr. 1119, S.nr. 23 Fjellhamarveien 56 A		
Selger:	Jonas Moløkken		
Stasjonsgaarden Sameie - org.nr. 971 266 449			
Fellesutgifter akonto p.t.	kr 2 248,00	pr. mnd.	
Viken Fiber	kr 499,00	pr. mnd.	
Restanse pr. dato	kr -		
Avregning felleskost 2024	kr 1 031,00		
Andel fellesgjeld:	0,-		
Vaktmester:	Olavsgaard Eiendom AS		
Styreleder:	Øyvind Henriksen Olavsgaard Eiendom AS Hvamstubben 11 2013 Skjetten		tlf. 63 84 77 50
Forretningsfører:	Olavsgaard Eiendom AS v/Øyvind Henriksen		tlf. 63 84 77 50
Opplysningsgebyr:	kr 5 000,00	Konto nr. 6205.05.10927 - Olavsgaard Eiendom AS	
Forsikringsselskap:	Gjensidige forsikringsnummer 79667334		
Diverse	Det følger en stk biloppstillingsplass.		
	Vedlagt følger vedtekter: Resultat 2024, Protokoll fra samelemøte 2024, Revisjonsberetning 2024, faktura for opplysninger		
	Hvam 20.02.26		

Vennligst send overdragelsesopplysninger til forretningsfører

Med vennlig hilsen

Une Lise Ottesen

Une Lise Ottesen
Olavsgaard Eiendom AS

BankID Signing
Øyvind Henriksen
2025-06-06

BankID Signing
Terje Bråten
2025-06-06

ÅRSMØTE
SAMEIET STASJONSGAARDEN
2024

Org nr 971 266 449

Torsdag 15.05.2025 kl. 17.30

Olavsgaard Hotell

1. Åpning av møtet
Registrering av fremmøtte:

Leil nr	*SNR*	*Navn*	*Andel*	*Tilstede*	*Fullmakt*	*Fravær*
201	**36**	**Håvard Steen**	57			57
202	**37**	**Mona Nerbye**	57			57
203	**38**	**Marius Invest AS**	57			57
204	**15**	**Satheeskumar**	57			57
205	**16**	**Philip Nijjer Benz**	66			66
206	**17**	**Sarunas Miezis**	66	66		
207	**18**	**Arve Egil Engebråthen**	57			57
208	**19**	**Gunnar Brørvik**	57			57
209	**20**	**Hillevi Hamre**	57			57
210	**21**	**Denis Fustei**	57			57
211	**40**	**Hansen Terje**	101	101		
212	**41**	**Karlsen Ulla**	88	88		
301	**22**	**Juric Vera**	57			57
302	**23**	**Jonas Moløkken**	57			57
303	**24**	**Bærums Verk Holding AS**	57			57
304	**25**	**Lørenskog Kommune**	57			57
305	**26**	**Kevin Maagerø Gulliksen**	66			66
306	**27**	**Sødal Per Morten**	66			66
307	**28**	**Marius Nerbye**	57			57
308	**29**	**Randi Hjertaker**	57	57		
309	**30**	**Navjyot Singh Nijjer**	57			57
310	**31**	**Elton, Elisabeth Granlund**	57			57
311	**42**	**Berit Ann Poppe Berget**	101	101		
312	**43**	**Anine Aspdal**	88			88
401	**32**	**Mari Rønning**	55			55
402	**33**	**Fatima Chaudry**	101			101
403	**34**	**Idar Granum Bjørdal**	101			101
404	**35**	**Eivind Gabrielsen**	55			55
405	**44**	**Bråten Terje og Britt**	101	101		
406	**45**	**Anny M. Kolstad**	88			88
SUM BOLIG			**2055**	**514**	**0**	**1541**

	1-4/6-14	*Stasjonsgaarden AS*	*602*	*602*		
	39	*Stasjonsgaarden AS*	*186*	*186*		
	46	*Stasjonsgaarden AS råloft ikke i bruk*	*151*	*151*		
	5	*Stasjonsgaarden 1 AS*	*194*	*194*		
SUM NÆRING			***1133***	***1133***	***0***	***0***
SUM BOLIG OG NÆRING			***3188***	***1647***	***0***	***1541***

Opptelling viste følgende fordeling av stemmer

Sum bolig, stemmer inkl fullmakter	*514*		
Sum næring, stemmer	*1133*		
Sum stemmeberettiget stemmer	***1647***		

Godkjenning av innkalling

Møtet ble åpnet av styreleder Øyvind Henriksen.
Innkallingen ble godkjent.

Valg av møteleder og medundertegner av protokollen.

Møteleder: Øyvind Henriksen.
Referent: Hilde H. Eriksen
Valg av person til å medundertegne protokollen: Terje Bråten

2. **Årsregnskap 2024**
   a. **Godkjenning av årsregnskapet**
   Regnskapet, som viser et underskudd på kr 54.871, ble gjennomgått og kommentert.
   Styret foreslår ovenfor årsmøtet å godkjenne årsregnskapet for 2024.
   b. Godtgjørelse til styret
   Styret foreslår et styrehonorar på kr 55.000 for forrige periode.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent og vedtatt. Avregning sendes ut senest 30.06.25
Det ble vedtatt et styrehonorar på kr 55.000.- for forrige periode.

3. Vedlikehold, vedlikeholdsfond og felleskostnader

Vedlikeholdsfondet er pr 01.01.2024:	*kr 559.669*
Innbetaling vedlikeholdsfond 2024	*kr 100.005*
Utført vedlikehold 2024	*kr 32.264*
Ny saldo pr 31.12.2024	*kr 627.410*

Styret foreslo å øke innbetalingen til vedlikeholdsfondet til kr 120.000 , fordelt etter eierbrøk.

Utført vedlikehold 2024:
- Byttet stigkabel mellom kjeller og 3. etasje, kr 17.163
- Skiftet defekt varmekabel i et taknedløp, kr 15.101

Planlagt vedlikehold 2025:
- Det er tidligere vedtatt å installere vannmålere i alle leiligheter og næringslokaler. Kostnaden for dette er ca. kr 7.500 pr måler. 50% av kostnaden dekkes av vedlikeholdsfondet, og 50% dekkes av den enkelte sameier.
- Det er tidligere vedtatt kr 200.000 til maling og evt. skifte av treverk og gesimskasser. Det har vært vanskelig å få arbeidet utført, men det er nå planlagt utført ila høsten 2025. Mottatte tilbud viser at vedtatt beløp ikke er tilstrekkelig. Styret ønsker mandat til å øke kostnadsrammen til totalt kr 400.000
- Det er tidligere vedtatt kr 150.000 for å skifte alle lamper i fellesareal til LED. Styret ønsker å bytte lampene i bodene også, og ber om økt kostnadsramme til kr 180.000.

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

Vedtak:
Årsmøte vedtok en innbetaling til vedlikeholdsfondet på kr 120.000, som faktureres med forfall 01.10.2025.
Styret får mandag til å få gjort malerarbeider, samt skifte av treverk og gesimser for til sammen kr 400.000
Styret får mandat til å skifte ut lampene i fellesarealet og boder til LED-lamper, med en økt kostnadsramme på til sammen kr 180.000.

4. Valg
Følgende styremedlemmer er på valg:
Styremedlem: Jon Sewell 2 år
Styremedlem: Terje Hansen 2 år

Styreleder Øyvind Henriksen og styremedlemmene Jonas Moløkken ble valgt for en periode på to år på forrige årsmøte, og er ikke på valg i år. Det er viktig at sameiere engasjerer ser og er villige til å sitte i styret.

Vedtak:
Styremedlem: Jon Sewell valgt for en periode av 2 år
Styremedlem: Terje Hansen valgt for en periode av 2 år

5. Eventuelt
- Fiber
  Styret jobber med å få på plass fiber fra Viken Fiber/Altibox, som vedtatt på årsmøtet i fjor. De har garantert å ha fiber på plass i oktober, men håper å klare det tidligere. Viken Fiber venter på godkjenning fra Statens Vegvesen på gravesøknad under undergangen. Styret har som mål å si opp avtalen med Telenor, slik at det blir minst mulig dobbeltbelastning, men samtidig at man ikke risikerer å være uten TV-signal.
- Lettstyrt
  https://stasjonsgarden1.lettstyrt.no/
  Her legger styret ut informasjon til sameiere og beboere. Når nye saker legges ut kan styret velge å varsle på e-post og/eller sms. Viktig at de som leier ut informerer styret/forretningsfører om utleieforhold, ref. §3 i vedtektene, slik at leietakere også kan få informasjonen som legges ut.

Andre saker:
- Styret vil innhente tilstandsrapport på vinduene.
- Det skal være sprosser på vinduene. De som trenger nye klips tar kontakt med vaktmester. Det ble påpekt at klipsene ikke passer med spiker til vinduene i F-oppgangen. En vaktmester kommer og ser på dette.
- Det ser ikke ut til at utelampene er vasket på lenge. Tidligere ble dette gjort regelmessig. Styret tar kontakt med vaktmester for å få dette utført.
- Søppelmolok
  Det har vært et tilbakevendende problem at utenforstående kommer og kaster søppel i sameiets molok. Styret har innhentet tilbud på å sette opp et 2 meter høyt gjerde rundt molokene med tilhørende lås. Pris kr 80.000 for begge sameier. Vil dette hjelpe, eller vil folk sette søppel utenfor alternativt kaste det over gjerdet? Det ble ikke fattet noe vedtak.
- Er det ønske om felles søppelcontainer i år? Flertallet sier nei.
- Umerkede sykler er fjernet fra bodområdet.

- Da det ble feiet i garasjen som sameierne i F-oppgangen benytter, ble de ikke informert. Styret tar dette ad notam og vil huske å informere neste gang.
- Det er hunder som tisser på stolpene. Styret tar dette med vaktmester/vaskefirma, og ber de vaske stolpene. Oppfordrer alle hundeeiere til å påse at deres hund ikke tisser inne.
- Trappevasken er ikke bra. Styret vil hente inn tilbud fra andre aktører, samt bestille nedvask av oppgangene.
- Det hender dessverre at noen store biler kjører på hjørnet og takrennene av bygget. Hvis noen ser dette, ta gjerne bilde av bilen med registreringsnummer, samt noter ned dag og tidspunkt og gi beskjed til styret. Da kan styret ta det med den ansvarlige og få de til å betale for skaden.
- Ventilator på kjøkkenet. Dette er den enkeltes ansvar, og styrer ventilasjonen i hele leiligheten. For A-E-oppgangene er disse modne for utskifting. Begynner den å bråke, er det tegn på at den må skiftes ut. Ta i så fall kontakt med montør av Flexit-ventilator.
- Hva er reglene for grill i sameiet? Elektrisk- og gassgrill er lov. Kullgrill er ikke lov.
- Oppgradering av bad er den enkeltes ansvar. Sameiet har ansvar for rør og sluk. Mens den enkelte sameier har ansvar for at badet er tett(membran). Ved oppgradering av bad vil sameiet dekke kostnad for utskifting av sluk. Dette må meldes inn i forkant av oppusingen.
- Område innerst i hjørnet ved F-oppgangen er nå utleid til p-plass av næring. Flere i F-oppgangen mener de ble informert om at denne plassen kunne brukes til av- og pålessing av bil, samt at dette er oppstillingsplass til utrykningskjøretøy, slik at denne plassen ikke kan leies ut. Styret sjekker.
- Noen oppfordringer fra styret til slutt:
    - Husk å rense sluket på badet
    - Kontroller sisternen på toalettet, at den ikke står og renner, det fører til stort vannforbruk.
    - Husk kildesortering av søppel.

Møtet hevet 19.00.

Hvam, 15.05.2025

Terje Bråten

Øyvind Henriksen

Kontaktpersoner i Styret Sameiet Stasjonsgaarden

Styret:

Navn	Funksjon	Telefon	E-post
Øyvind Næss Henriksen	Styreformann (Næring)	90116248	o.henriksen@olavsgaard.no
Jon Sewell	Styremedlem (Næring)	45189815	jon.sewell@olavsgaard.no
Terje Hansen	Styremedlem (bolig-ny del)	90593799	Terje49.hansen@gmail.com
Jonas Moløkken	Styremedlem (bolig-gml del)	47348297	jonimolokken@gmail.com

Kontaktpersoner i Olavsgaard Eiendom AS - Drift
Henvendelser vedrørende drift av eiendommen rettes til vaktmester, som f.eks. heisstopp, problemer med porter etc. Slik at han kan kontakte de rette personene og unngå at det dobbeltbestilles service.

Navn	Funksjon	Telefon	E-post
	Vaktmester	46 66 66 25	
Tom Andreassen	Driftssjef	98291778	tom.andreassen@olavsgaard.no

For spørsmål om økonomi, faktura/innbetalinger etc:

Navn	Funksjon	Telefon	E-post
Une Ottesen	Regnskapsmedarbeider	63847718	u.ottesen@olavsgaard.no
Hilde Heggen Eriksen	Regnskapssjef	63847744	h.eriksen@olavsgaard.no

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsgaarden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stasjonsgaarden som viser et underskudd på NOK 54 871. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: DRGAM-B8TAV-5PJ5D-JQC8R-O9F20-3HBDR

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 5. mai 2025
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DRGAM-B8TAV-5PJ5D-JQC8R-O9F20-3HBDR

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinde, Mette
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-704844
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-05 12:37:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DRGAM-B8TAV-5PJ5D-JQC8R-O9F20-3HBDR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Stasjonsgaarden

BankID Signing
Øyvind Næss Henriksen
2025-05-02

BankID Signing
Terje Hansen
2025-05-04

BankID Signing
Jon Henry Sewell
2025-05-05

BankID Signing
Jonas Moløkken
2025-05-05

RESULTATREGNSKAP 1.1. - 31.12.	Note	2024	
Driftsinntekt og driftskostnad			
Felleskostnader		1 255 15[illegible]	
Leieinntekter		14 05[illegible]	16 13[illegible]
Annen driftsinntekt		1 030	980
Sum driftsinntekt	**1**	**1 270 239**	**1 108 283**
Lønnskostnader	2	-62 755	-50 204
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	-1 281 189	-1 096 846
Sum driftskostnad		**-1 343 944**	**-1 147 050**
Driftsresultat		**-73 705**	**-38 767**
Finansinntekt og finanskostnad			
Annen renteinntekt		20 242	2 504
Annen finanskostnad		-1 409	-1 453
Finansresultat		**18 834**	**1 051**
Årsresultat		**-54 871**	**-37 716**
Opplysninger om:			
Til fordeling		-54 871	-37 716
Sum		**-54 871**	**-37 716**

Sameiet Stasjonsgaarden

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

Fjellhamar, 02.05.2025

Øyvind Næss Henriksen
styreleder

Jon Henry Sewell
styremedlem

Jonas Moløkken
styremedlem

Terje Hansen
styremedlem

Note 1: Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 2: Godtgjørelser

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

Note 3: Kommunale avgifter

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

Note 4: Innleide tjenester

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

Note5: Vedlikehold

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

Note 6: Andre utgifter

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

Note 7: Bankinnskudd og kontanter

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

Note 8: Egenkapital

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

Fom 2021 klassifiseres vedlikeholdsfond regnskapsmessig som annen innskutt egenkapital.

Note 9: Disponible midler pr 01.01.

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

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

Vedtekter

for

Sameiet Stasjonsgården
Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.

§ 1
Navn og formål

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

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

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

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

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

N = næring. B = bolig.

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

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

§ 2
Faktisk rådighet

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

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

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

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

§ 3
Rettslig rådighet

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

§ 4
Fellesutgifter og ansvar.

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

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

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

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

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

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

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

§ 5
Sameiermøte.

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøte skal:

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

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

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

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

§ 6
Styre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Panterett

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

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

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

DnB Eiendomsmegling
Romerike AS

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

§ 8
Mislighold

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

§ 9
Voldgift

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

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

Lillestrøm, oktober 1990.

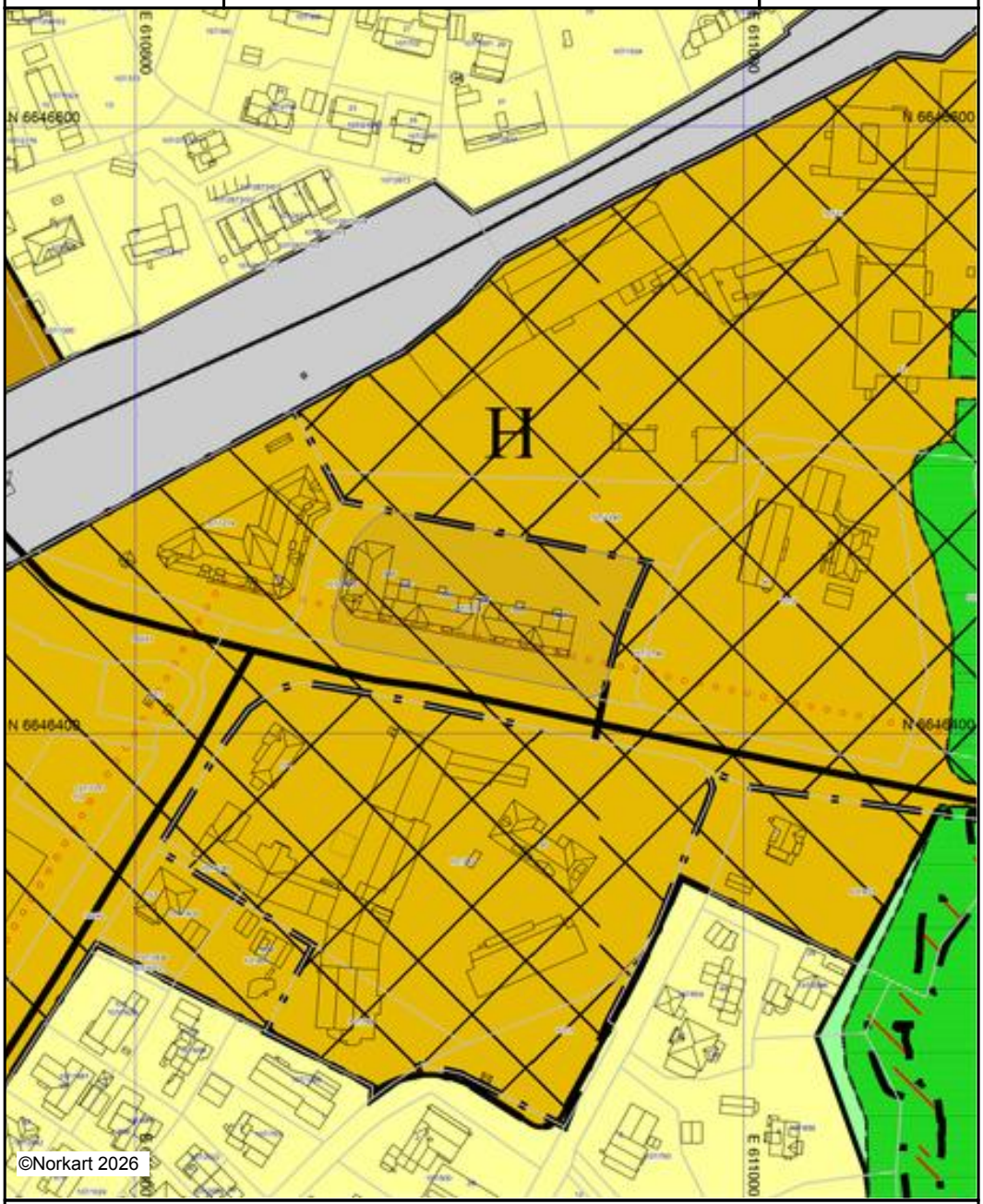
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1119/0/23
Adresse: Fjellhamarveien 56A
Utskriftsdato: 24.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1119/0/23
Adresse: Fjellhamarveien 56A
Utskriftsdato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

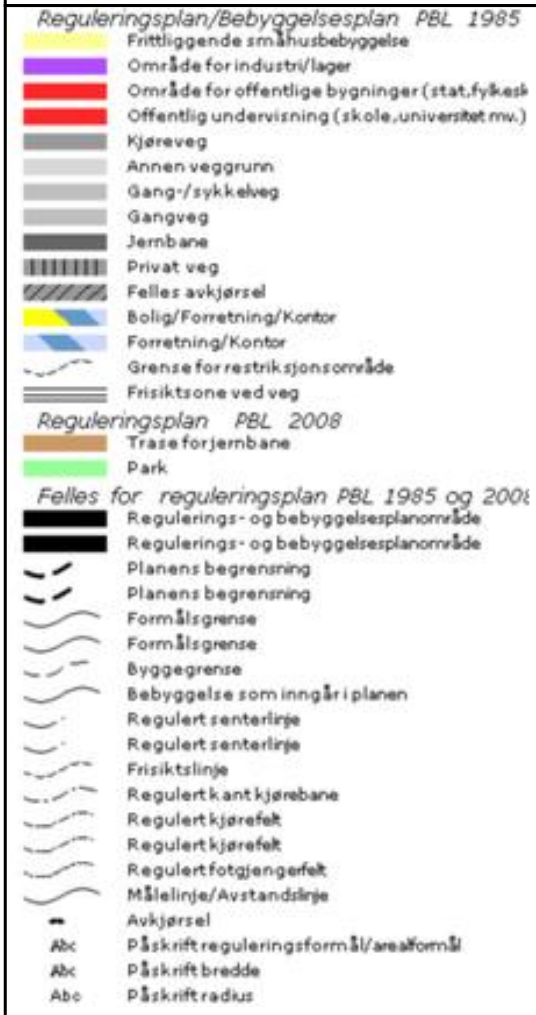
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Dato: 2. januar 1991

Vår ref: JKR/IJ.

Rune Gjelsvik
Gamleveien 2

1476 RASTA

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

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

Følgende arbeider gjenstår:

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

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

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

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

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

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

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

   Endelig godkjennelse fra Akershus Vegkontor på omleggingen av avkjørselene. Kfr. brev herfra datert.26.10.90.
   re brev juli 25/91
   Følge pålegg fra kommuneingeniøren i forbindelse med at muren mot Fjellhamarveien er lagt over kommunale ledninger.

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

   Sørge for at eksisterende trær beholdes og ikke påføres skader.

forts.

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Kommunekasser: Postgiro: 0508 5347307 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt- 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr. Rådhuset (02) 82 98 10 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 82 98 20 Kulturadm. "Globusgården" (02) 82 98 30

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

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

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

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

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

Rømcke.

J. Kr. Rømcke
saksbehandler

Kopi: Byggherren, Stasjonsgården A/S, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten
Brannvesenet.
Avgiftskontoret
Driftskontoret
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren
Oppmålingskontoret
Arbeidstilsynet, v/Hoel.

548 m² + gml areal 1450 m²

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 7.10.91

Vår ref: 107/1119 JKR/ALE

Rune Gjelsvik
Hvamsvingen 24
2013 SKJETTEN

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

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

Ferdigattest meddeles på følgende betingelser:

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

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

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

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

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

J. K. Rømcke
saksbehandler

Kopi:

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

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

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru

0614 OSLO

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

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

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

Vedtak:

Ferdigattest for nytt tilbygg / leiligheter meddeles herved.

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

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
Kst. utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

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

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

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

skjöter og overdrar herved til...Egil A. Brostben.....
Melkeberg.Byggingsartikler.A/S..Oslo.....født.....
eiendommen.Fjellhamarvegen.nr. 54 og nr. 56
g.nr..197...b.nr. 1118 og 1119 .....av skyld mk.....i.....Lørenskog..herred
matr.nr.....i.....
for en kjöpesum stor kr..19.475,-.....kronernittentusenfire...
hundreogsyttifem.00/100.....som er avgjort på
omforenet måte.

Eiendommen selges forövrig på följende betingelser:

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

I blokkene 37, 38, 39 og 4o kan innredes butikker, kontorer og beboelsesleiligheter.

Husenes takformer og takvinkler skal samarbäides kvartalsvis etter bygningsvesenets bestemmelser.

Planerings- og bebyggelsesplan for arealet minst i målestokk 1 : 2oo skal forelegges samtidig med bygningstegninger og godkjennes av herredsgartneren.

Gjerder settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

Törkeplasser og söppelkasser skal kles inn med espaljer og lignende etter bygningsvesenets bestemmelser og anbringes på de plasser som bygningsvesenet anviser.

Husfargen skal godkjennes av bygningsvesenet.

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

B.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lørenskog den 6. januar 1954.

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

Bj. Haugen

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

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

Dnr. 5415/1957. Dagbokført ~~28/11~~ 3/12 1957.
Stpl. av emb. s. d. med kr. 750.-.

Nr. 41. a
ENERETT: DEN 6 STENERSEN A/L OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

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

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

Oslo den 24/11-57

Egil A. Braathen.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Egil A. Braathen.
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Birit Bergem Gud Fjell

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

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

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

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

E R K L Æ R I N G.

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

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

Omkostningene ved sådan utbedring skal bæres av undertegnede.

....., den .....

Egil A. Braathen

Forpliktelsene i denne erklæring overføres på eventuelt senere eiere.

Egil A.Braathen.

MÅLEBREV

uten grensejustering [ ]
med grensejustering [X]

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

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

Avsatt på kart 1:500 [ ] 1:1000 [ ]

Dagbokstempel: REGISTRERT 02 MAI 1989 STRØMMEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 4014

Målebrev over

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

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

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

Underskrift

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

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Doknr 4014 Tinglyst 02.05.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
107	1118	

Representasjonspunkt: X 216086 Y 14971 Z 155

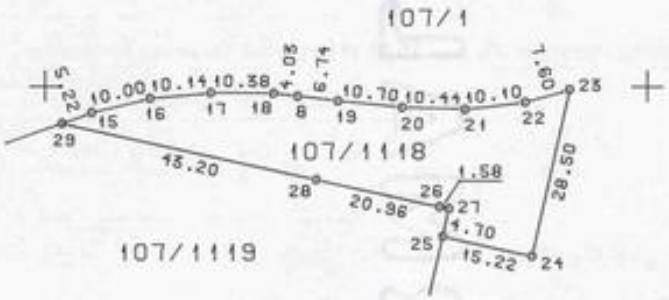
Kartblad: CQ046-1-59 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: 1099.70 M²

MÅLEBREVKART

J.nr.: 88/78

Målebrev nr.:



Punkt	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
29	216093.80	14902.80		
15	216095.60	14907.70	5.22	
16	216097.99	14917.41	10.00	
17	216098.94	14927.51	10.14	
18	216098.82	14937.89	10.38	
8	216098.34	14941.89	4.03	
19	216097.54	14948.59	6.74	
20	216096.45	14959.23	10.70	
21	216096.14	14969.66	10.41	
22	216097.37	14979.69	10.10	
23	216099.47	14986.99	7.60	
24	216071.65	14980.81	28.50	
25	216074.95	14965.95	15.22	
26	216078.54	14966.97	4.70	
27	216078.88	14965.45	1.58	
28	216084.43	14944.97	20.96	
			13.20	

MÅLEBREV

uten grensejustering
X med grensejustering

LØRENSKOG KOMMUNE
Kontor for Kartverk og Oppmåling

J.nr. 88/78

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Avsatt på kart: 1:500 / 1:1000

Målebrev over

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

Dagbokstempel: REGISTRERT 02 MAI 1989 STRØMMEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 4015

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

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

Underskrift

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

Tinglysing

Dagbokstempel

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

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
107	1119	

Representasjonspunkt: X 216072 Y 14926 Z 156

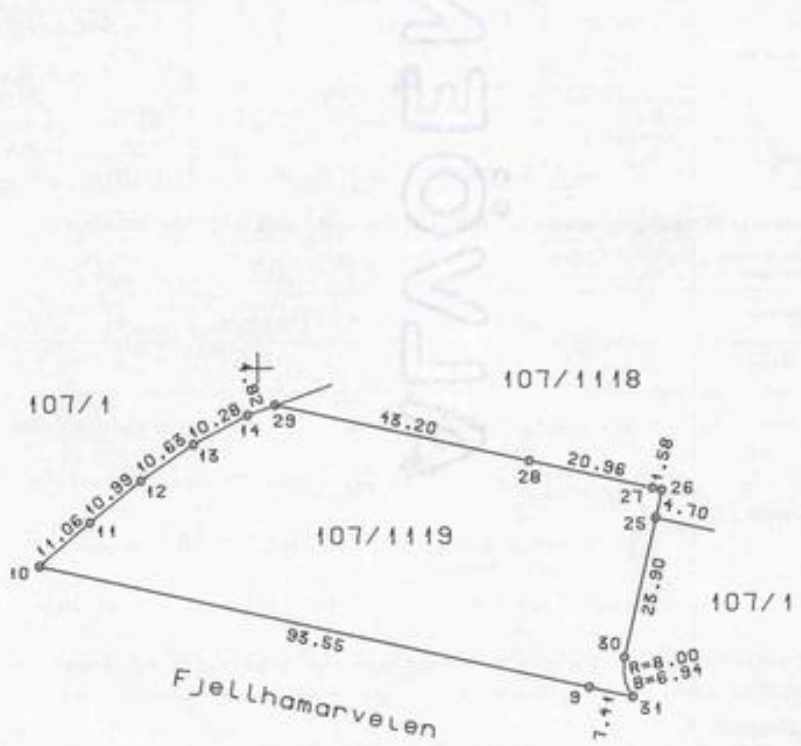
Kartblad: CQ046-1-59 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: 2918.26 M²

MÅLEBREVKART

J.nr.: 88/78

Målebrev nr.:



Punkt	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
10	216066.96	14863.65	11.06	
11	216074.20	14872.02	10.99	
12	216081.18	14880.50	10.65	
13	216087.24	14889.25	10.28	
14	216092.15	14898.27	4.82	
29	216093.80	14902.80	45.20	
28	216084.43	14944.97	20.96	
27	216079.88	14965.43	1.58	
26	216079.54	14966.97	4.70	
25	216074.95	14965.95	25.90	
30	216051.62	14960.77	6.94	-8.00
31	216045.05	14962.20	7.41	
9	216046.66	14954.97	95.55	

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
31 OKT. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 13558

Returneres til:
Jan Jensen
Voldgaten 27
2000 Lillestrøm

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

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

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

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
5.7 1 1.4 1 5.5 1 6.	Stasjonsgården A/S

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2284 = nevner: 2364

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

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

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

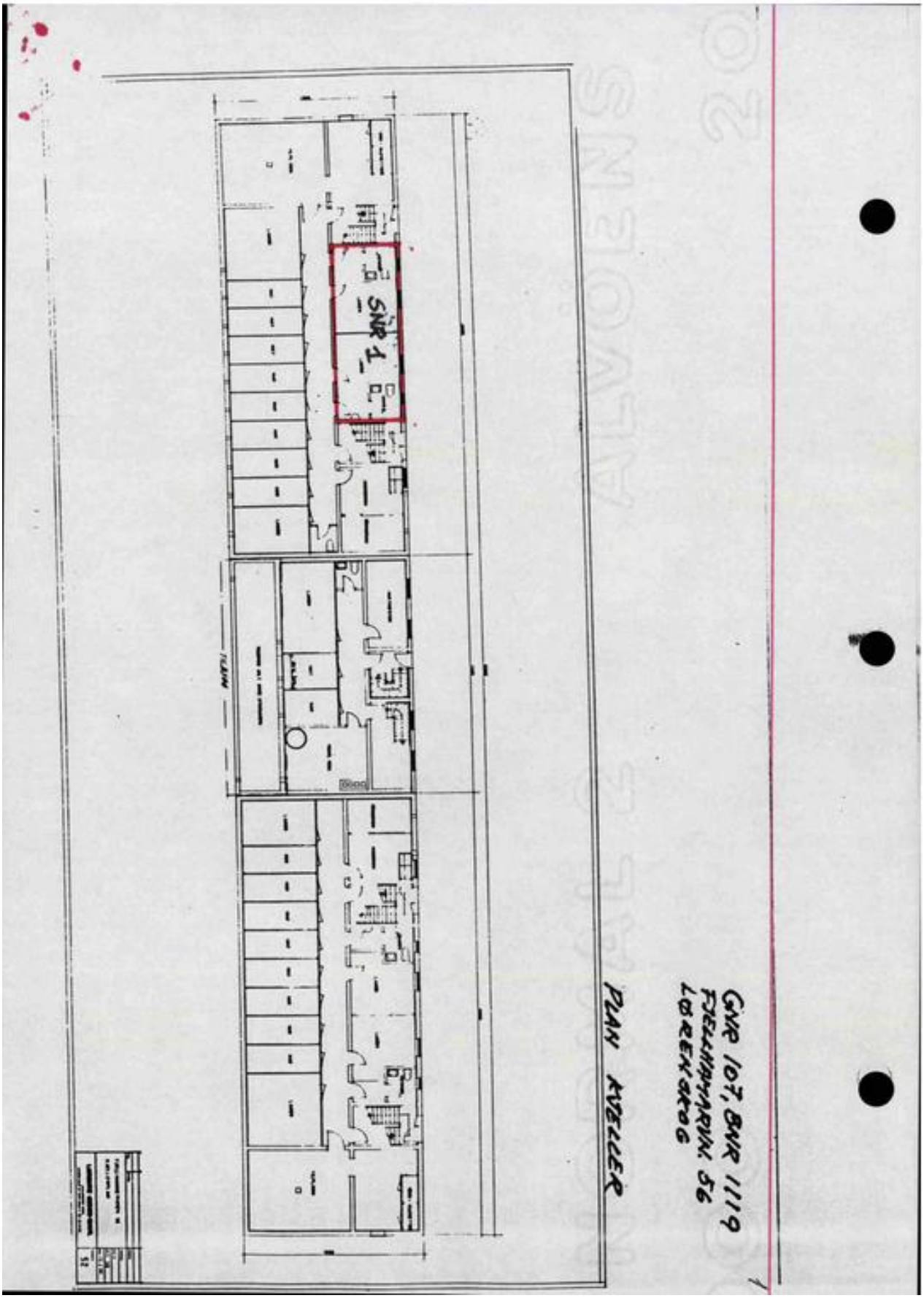
Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse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

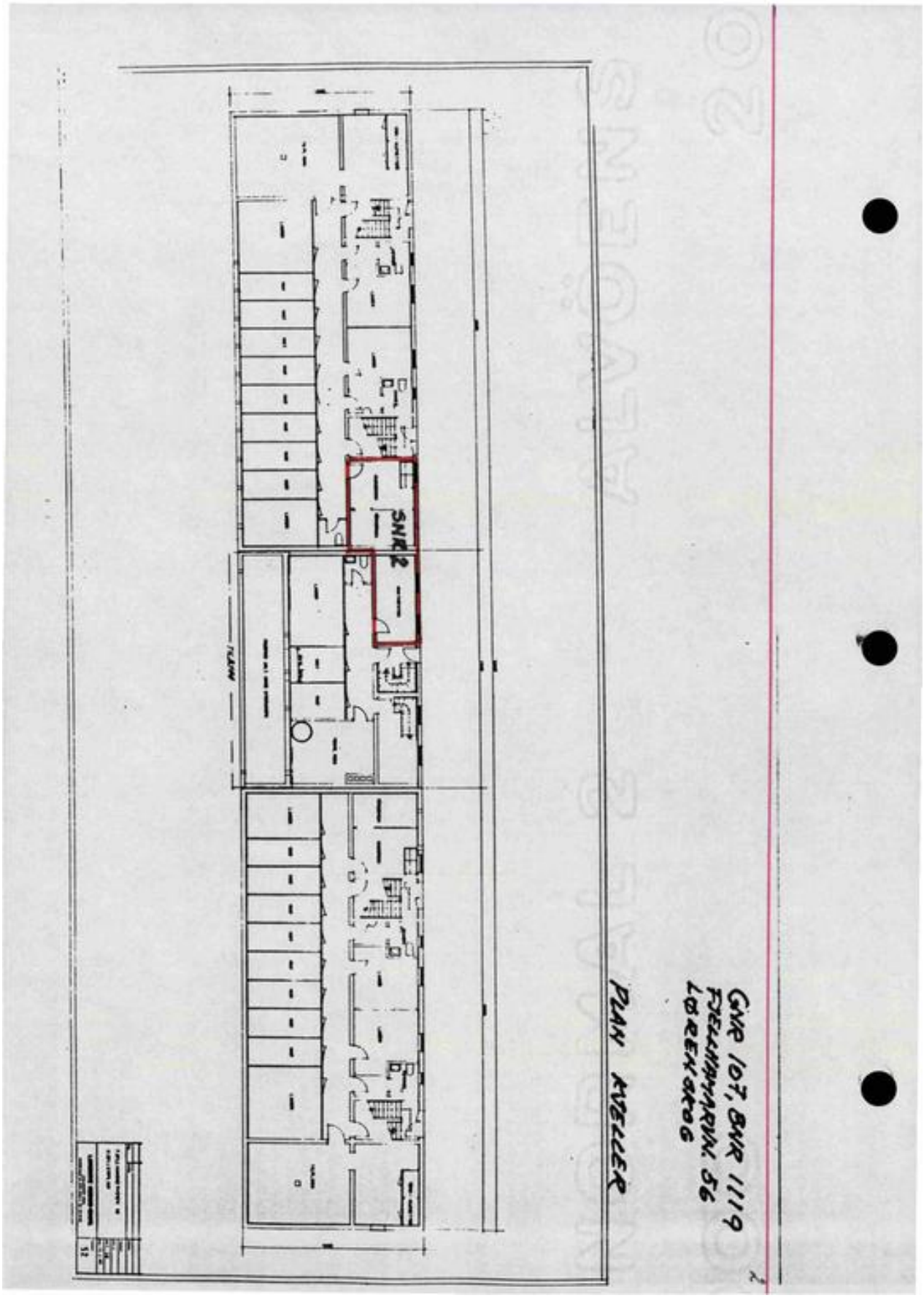
7. Underskrift

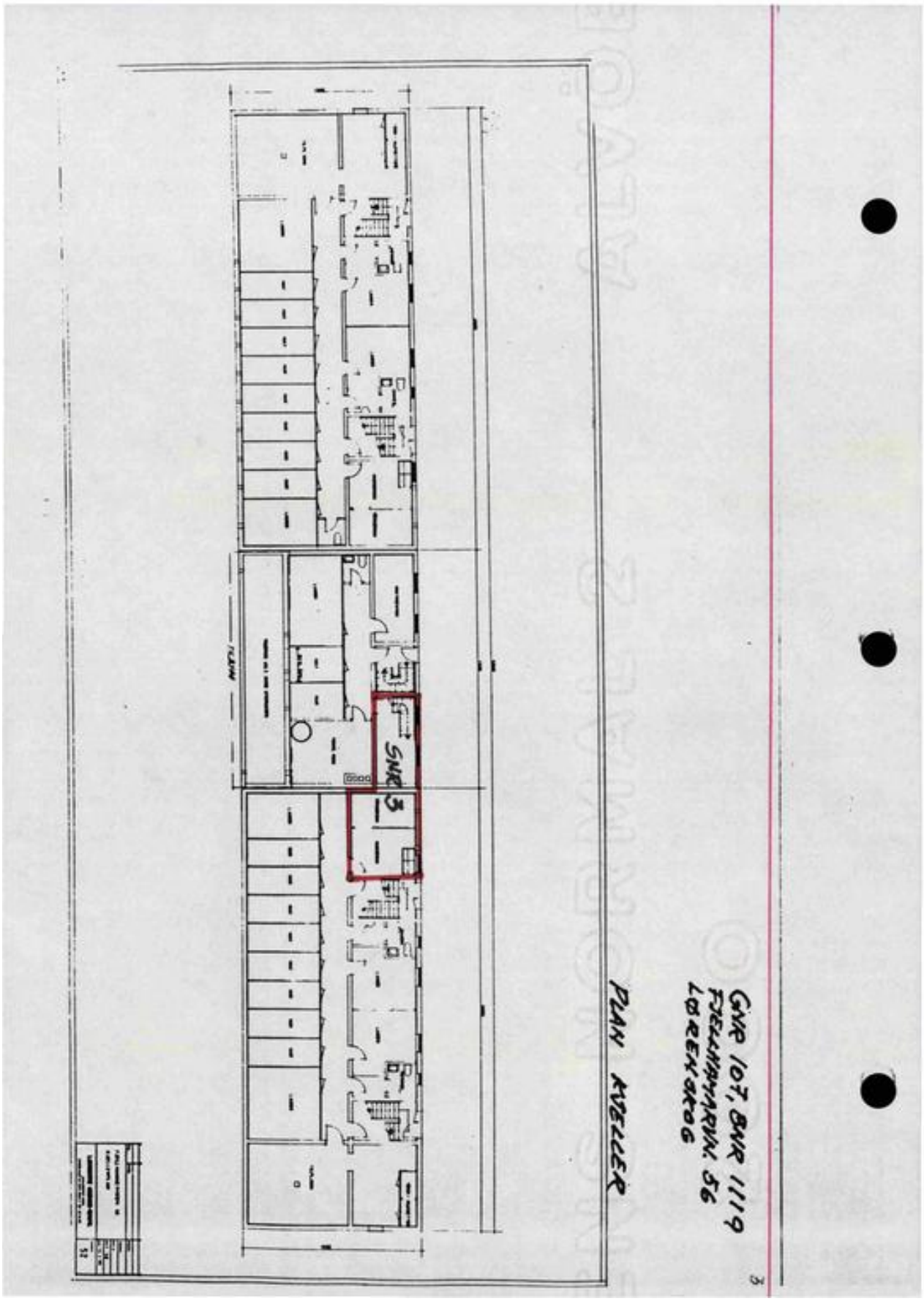
Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Lillestrøm	
Dato	
5.7.1990	

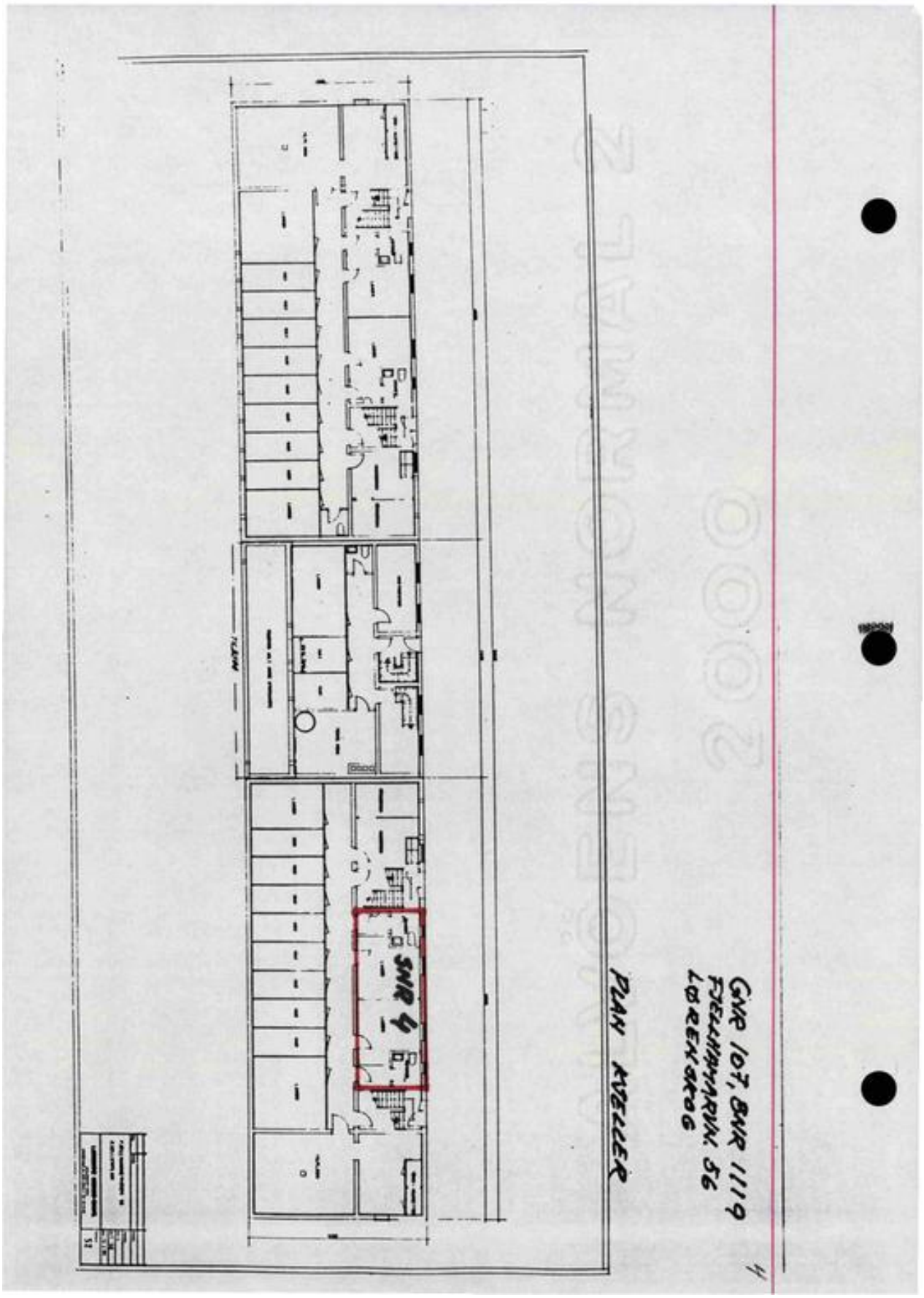
Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

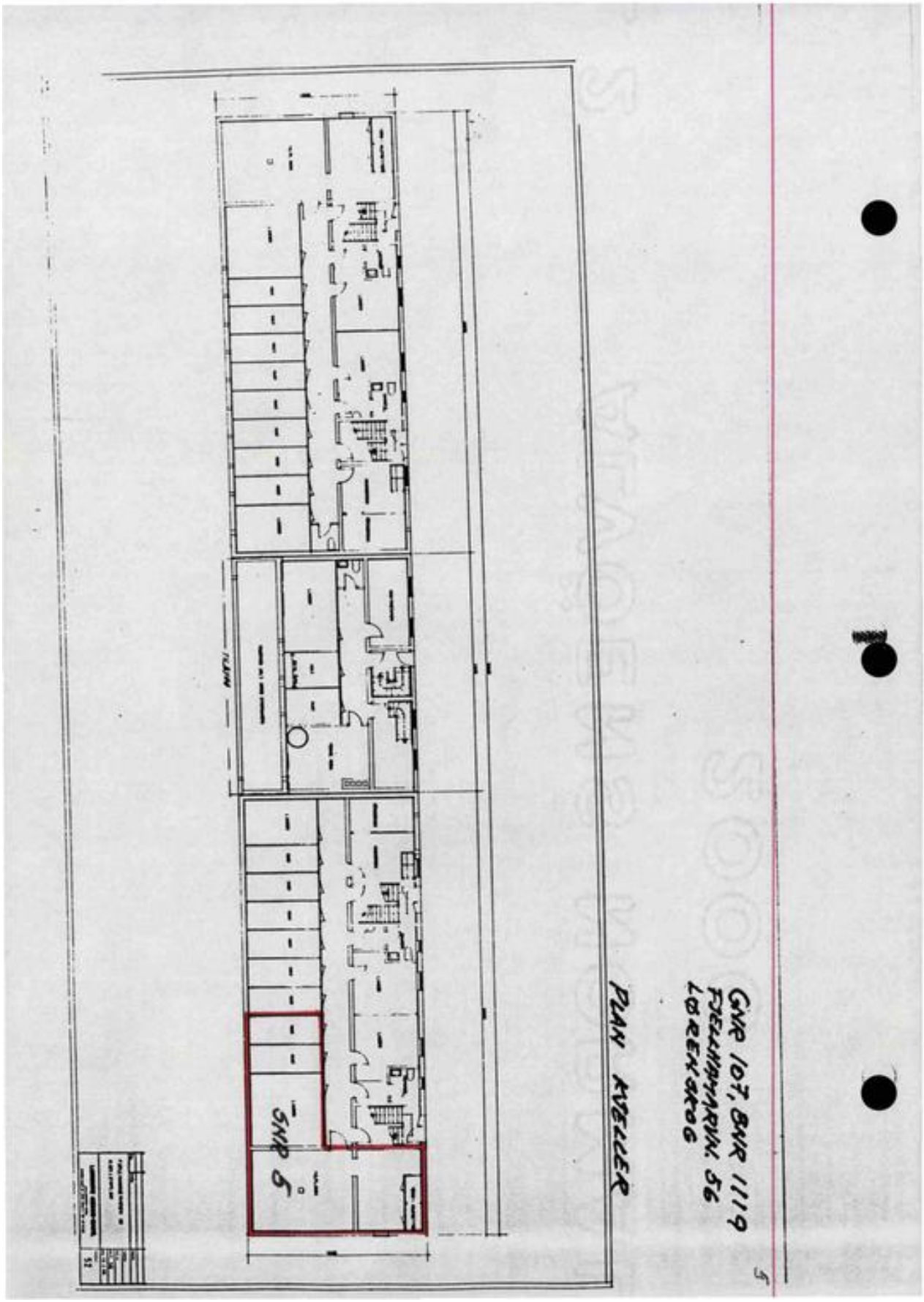

107/2135
107/342
107/306
107/702
107/373
107/2194
107/1001
107/1034
107/375
107/1210
107/1958
107/1240
107/1118
107/1218
107/544
107/1119
107/1162
107/1035
INDUSTRI
FORRETNING/
KONTOR FORMÅL
P-PLASSER
F.R.L.
B.L.
V.L.
SP 153,40
SP 153,58
SP 153,94
SP 154,16
VL 155,23
× 216100
Y 14900
Marcus Thranes vei
Fjellhamar skole
Plast-hall
N.S.B.

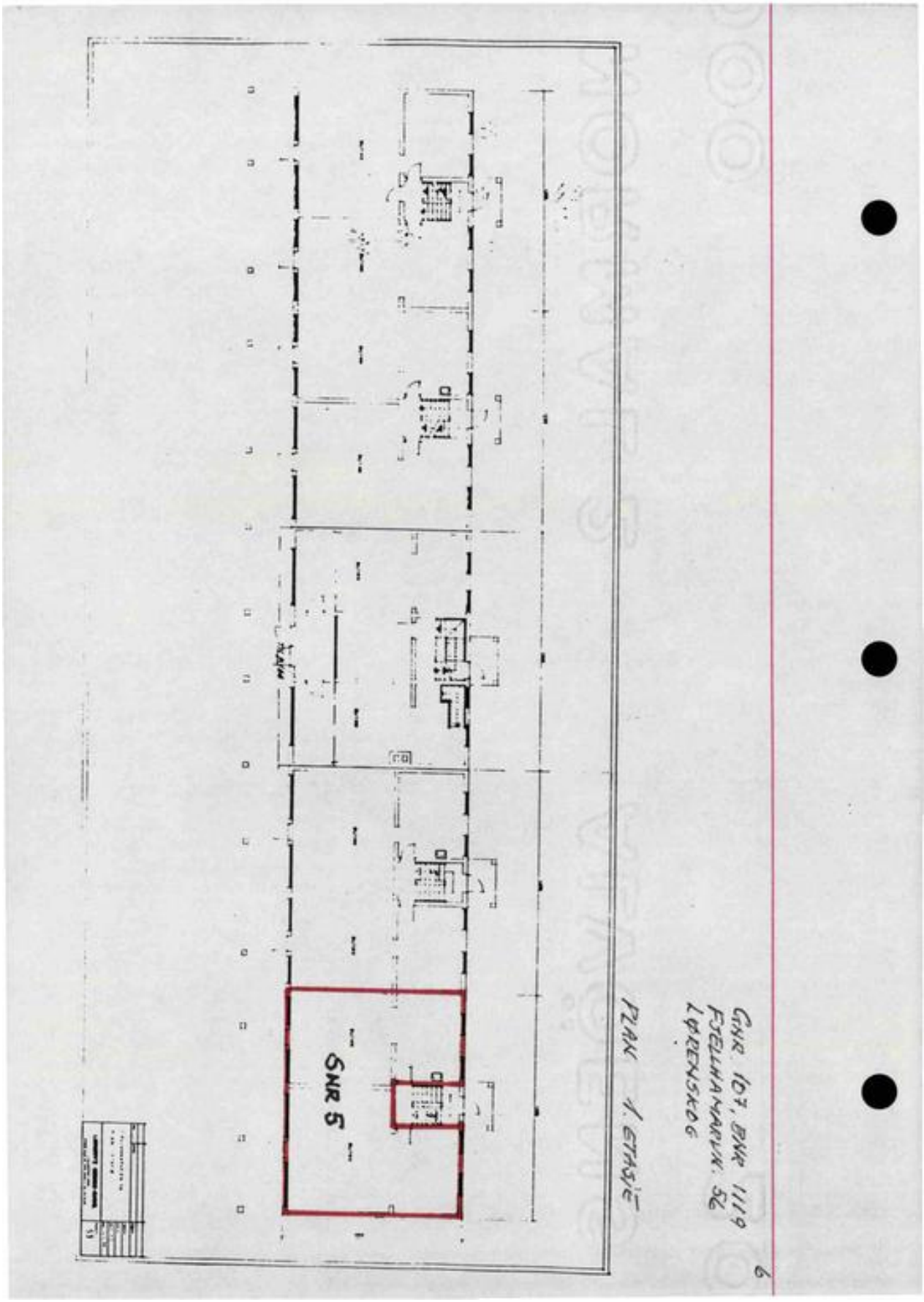

SNR 1
PLAN KJELLER
GNR 107, BNR 1119
FOSSUMMARKVN. 56
LØREN ØRDG

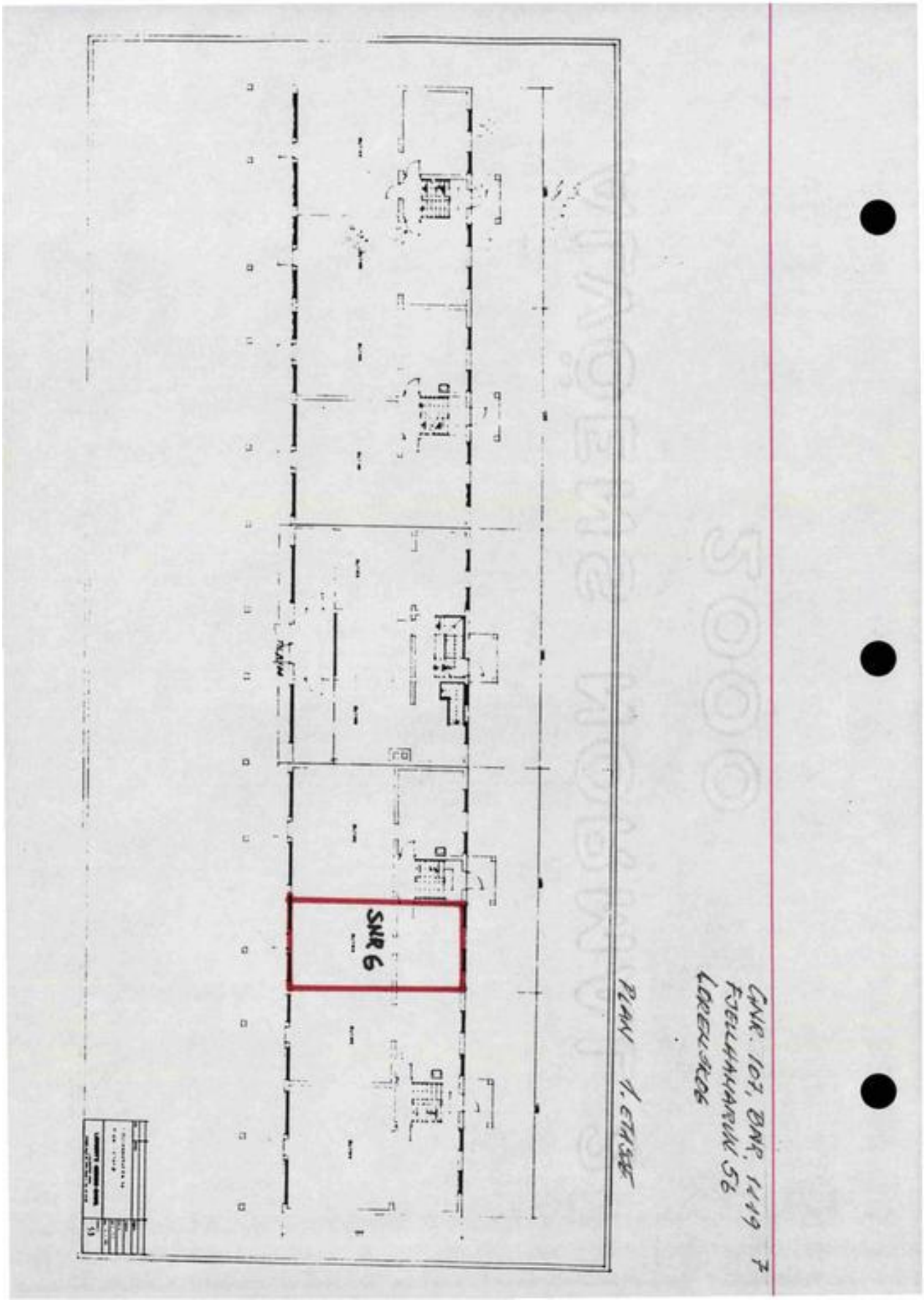

SNR 2
PLAN
PLAN KVELLER
GNR 107, BNR 1119
FJELLMARKVEIEN 56
LØRENSKOG

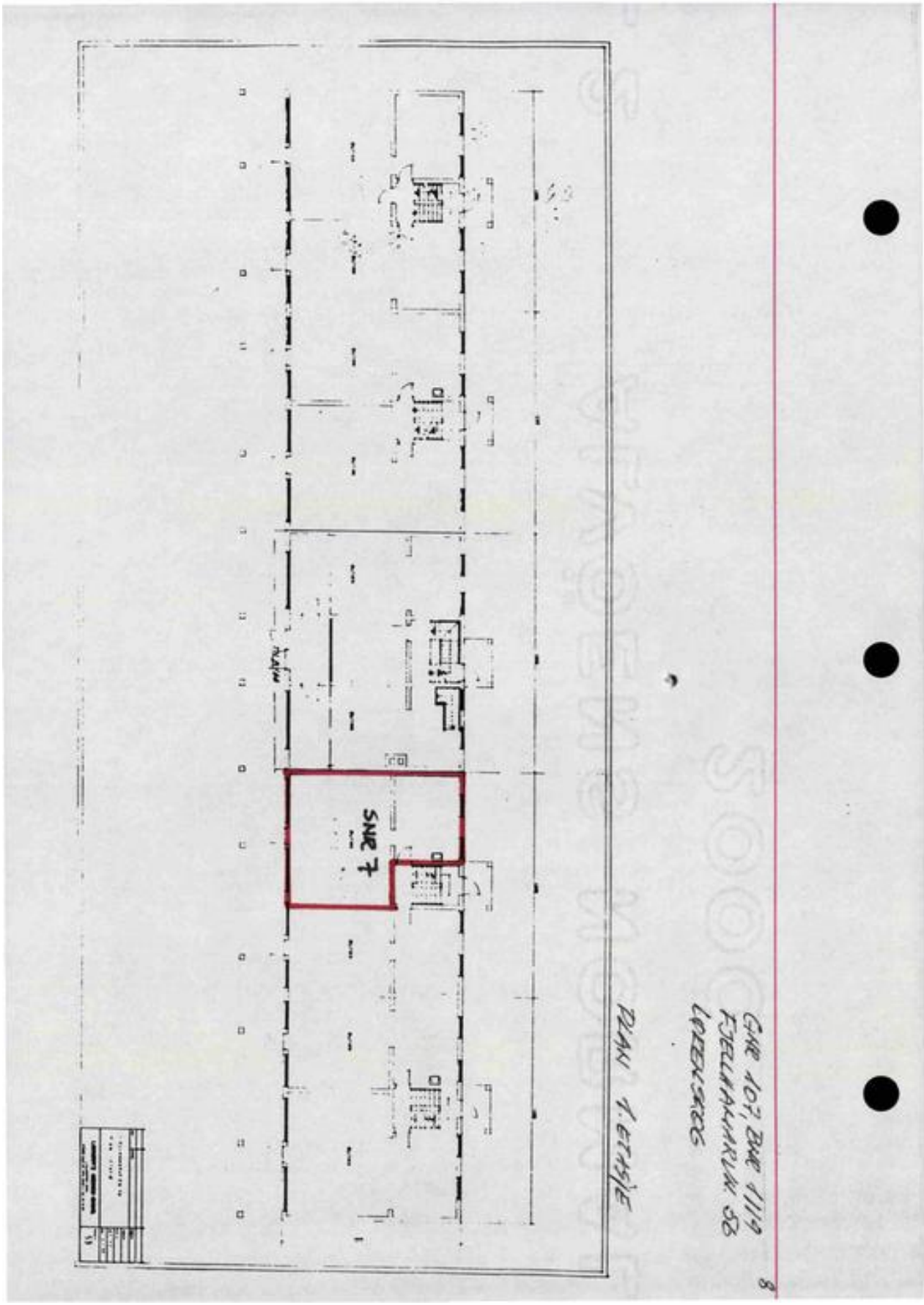

GNR 107, BNR 1119
FOSSUMMARKA 56
LØRENSKOG
PLAN KVELLER
GNR 3

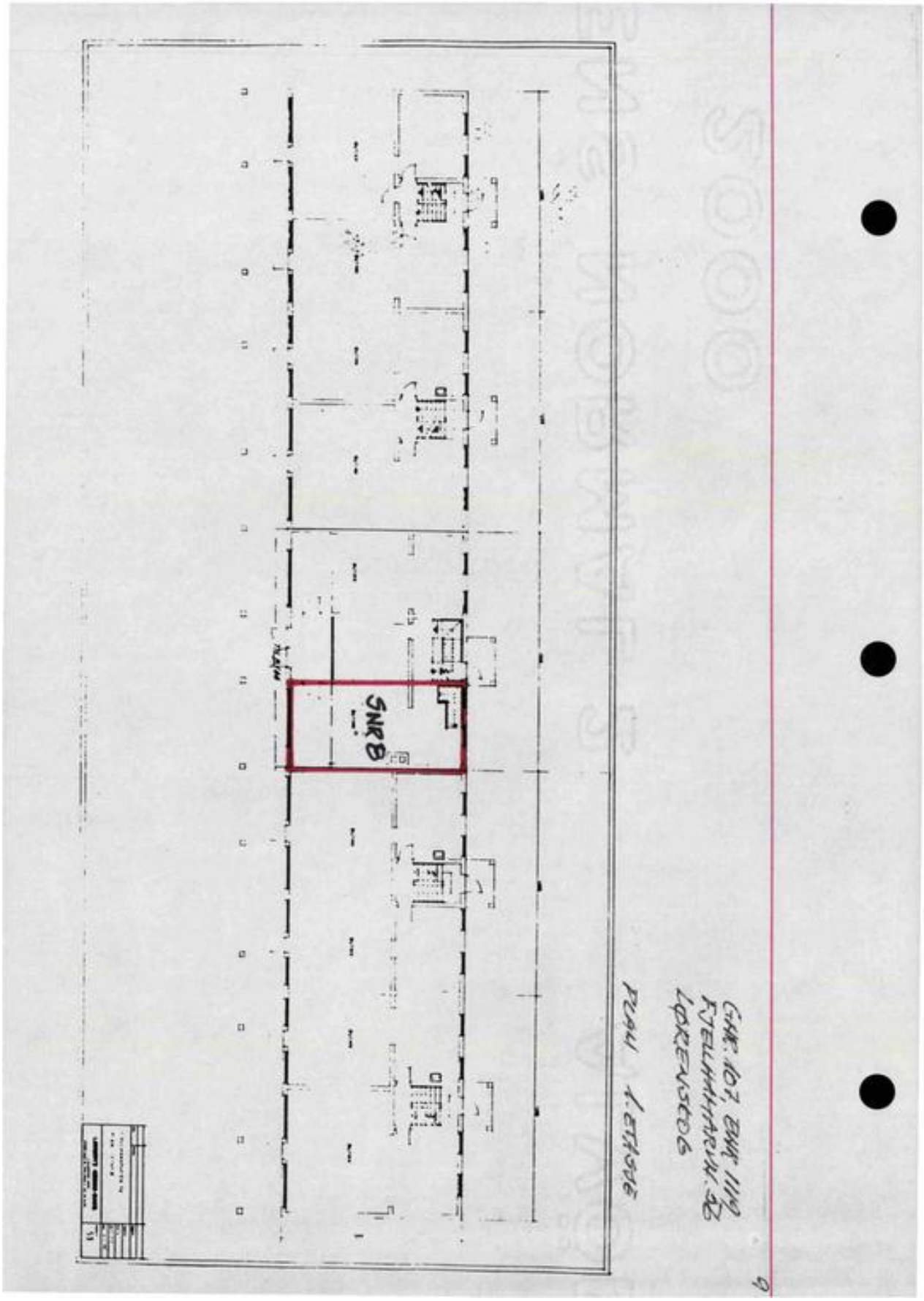

GNR 107, BNR 1119
FJELLHAMMARVN. 56
LØRENSKOG
PLAN KVELLER
SNR 4

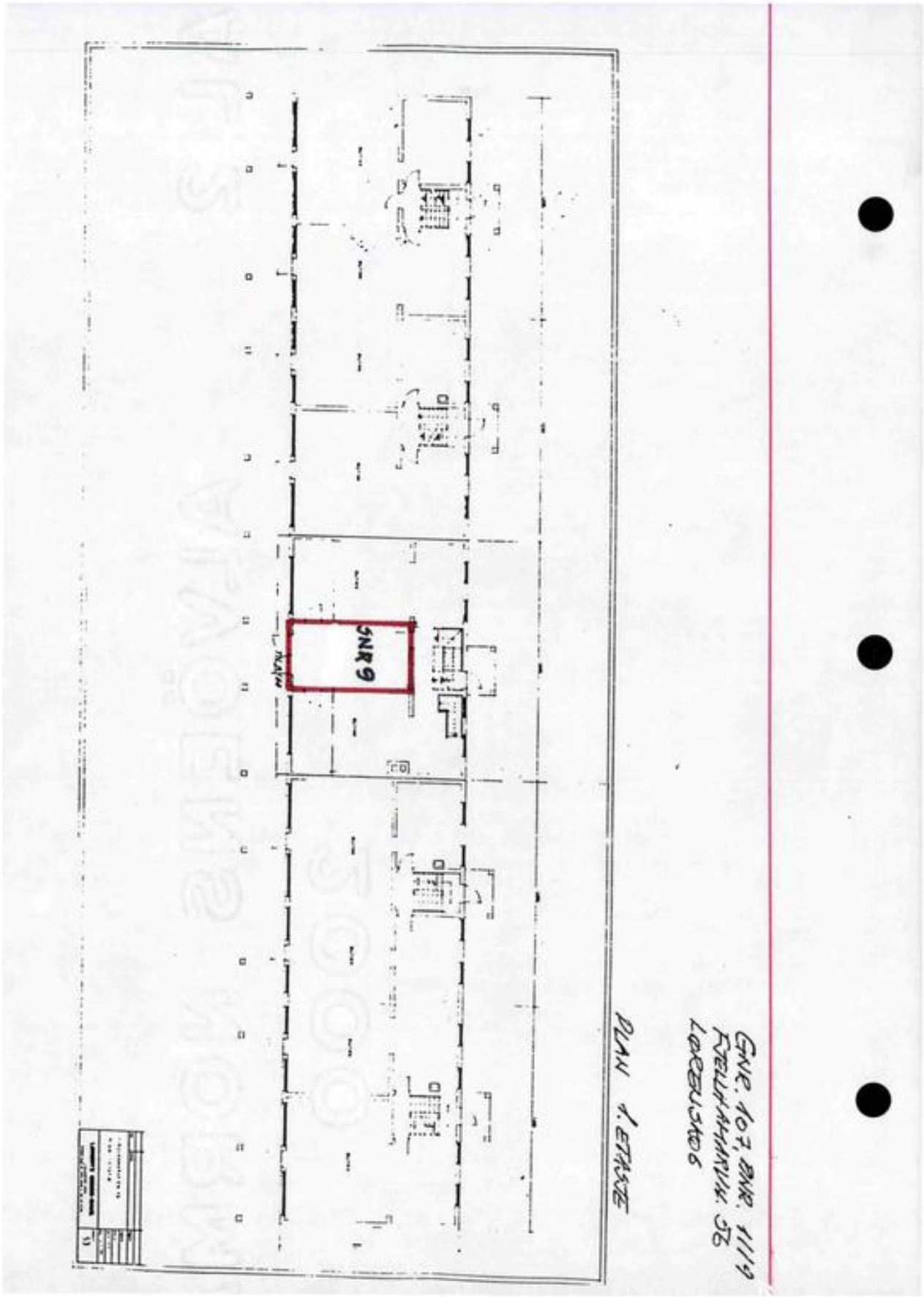

GNR 107, BNR 1119
FOLLINBYVN. 56
LØRENSKOG
PLAN KVELLER
GNR 9

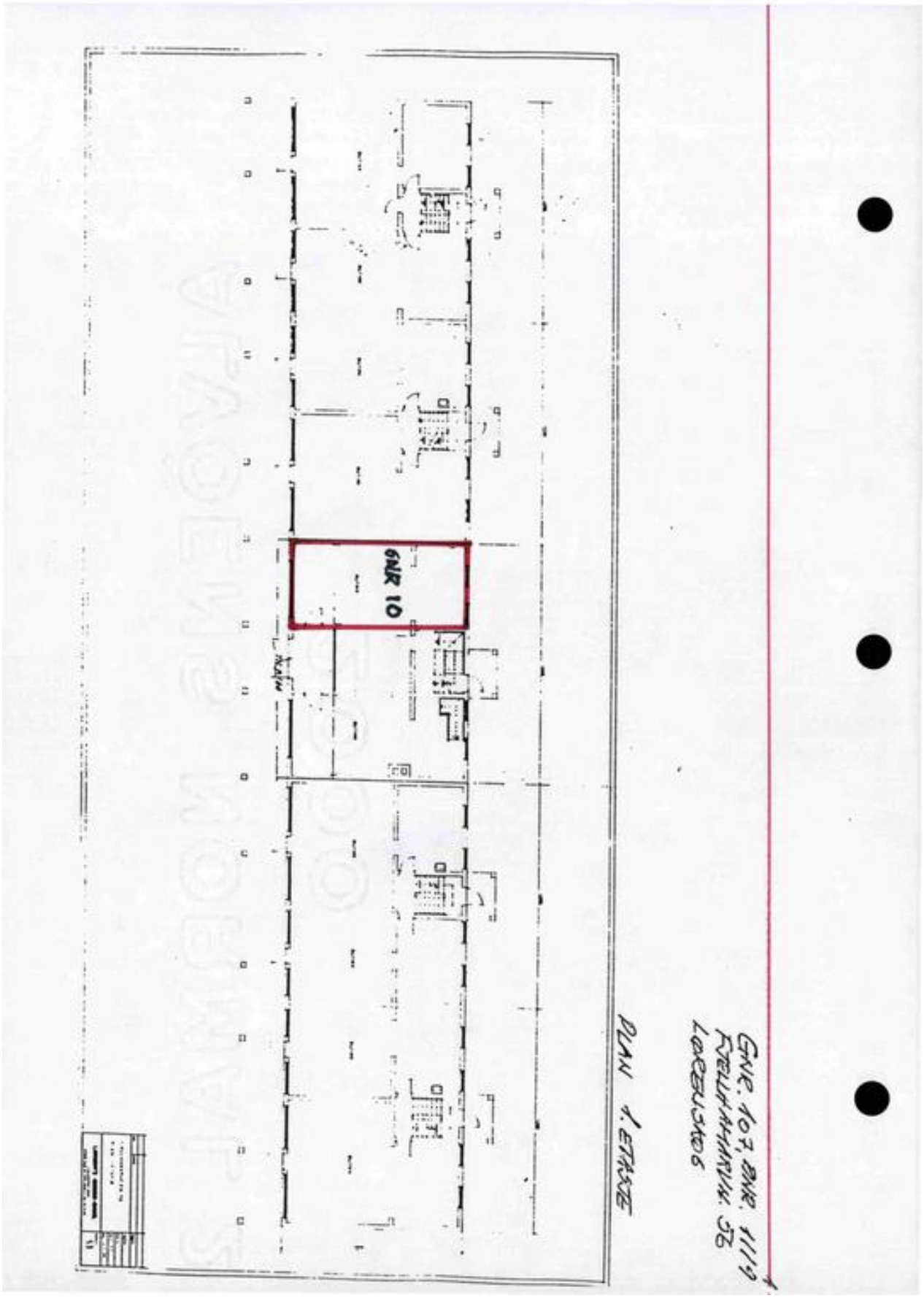

GNR. 107, BNR. 1119
FJELLHAMARVK. 56
LØRENSKOG
PLAN 1. ETASJE
SNR 5

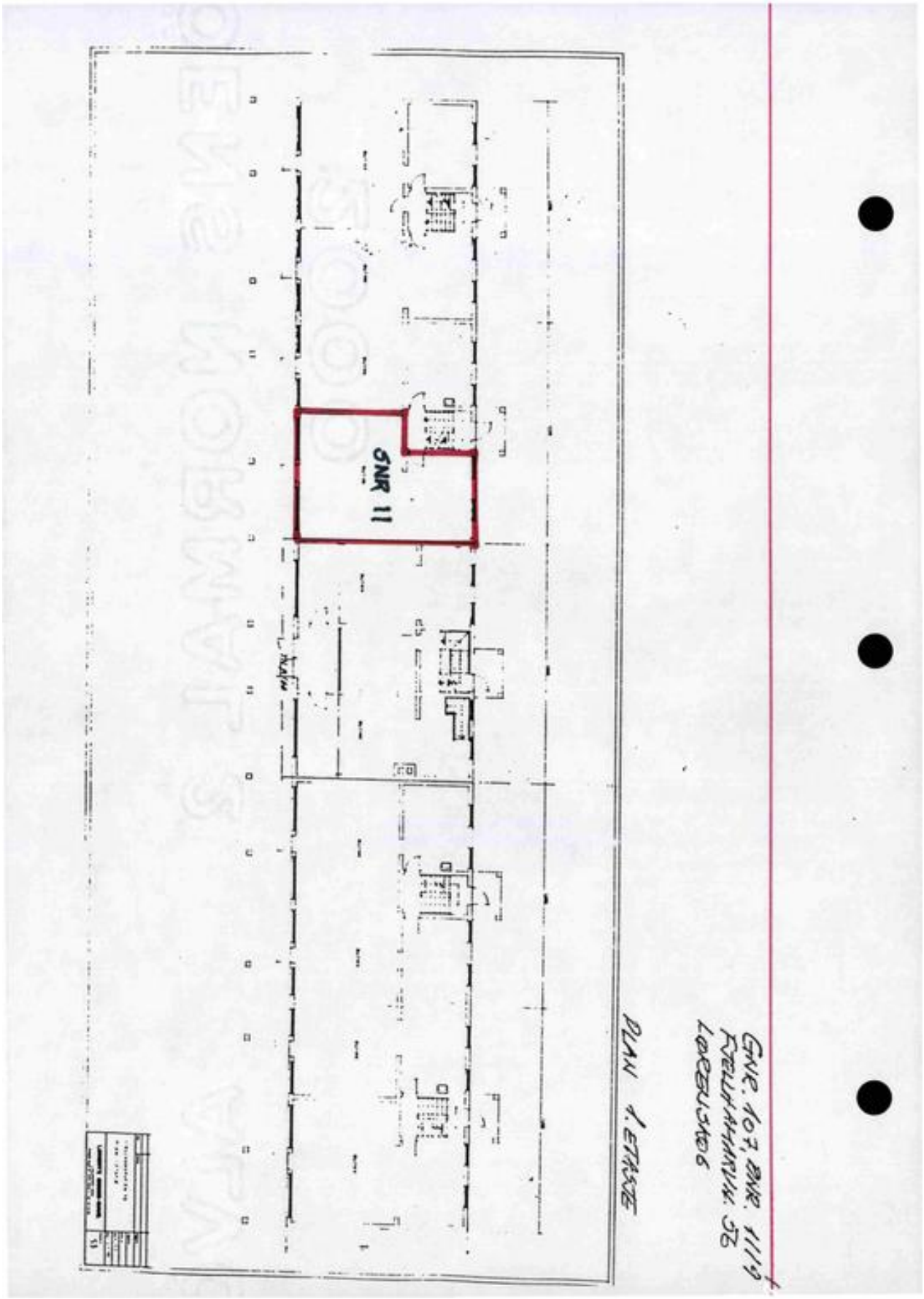

SNR 6
PLAN 1. ETASJE
GNR. 107, BNR. 1419
FJELLHAMARVN. 56
LØREN SKOG

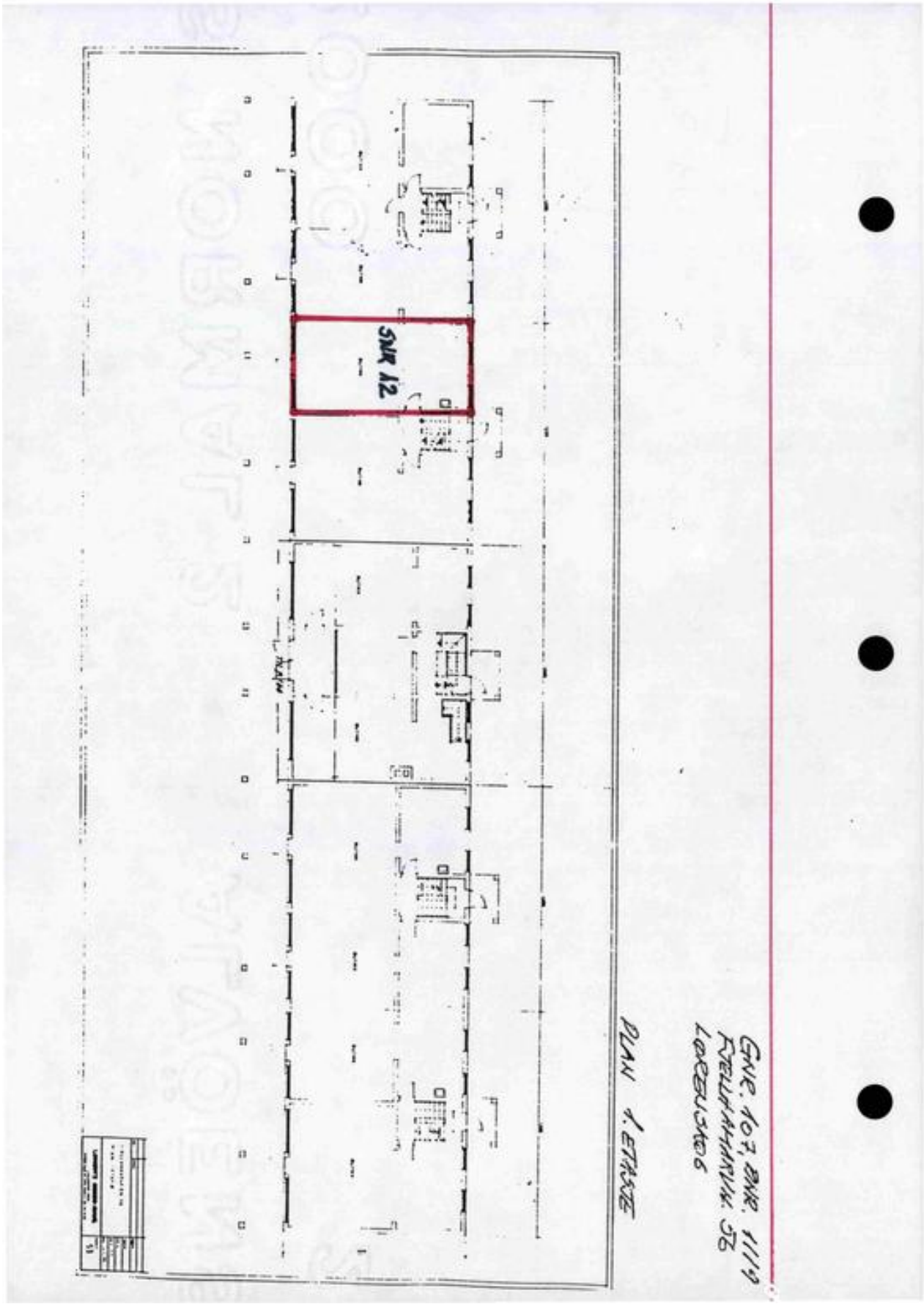

GNR 107, BNR 1119
FJELLMARKVEI 58
LØRENSKOG
PLAN 1. ETASJE
8
SNR 7

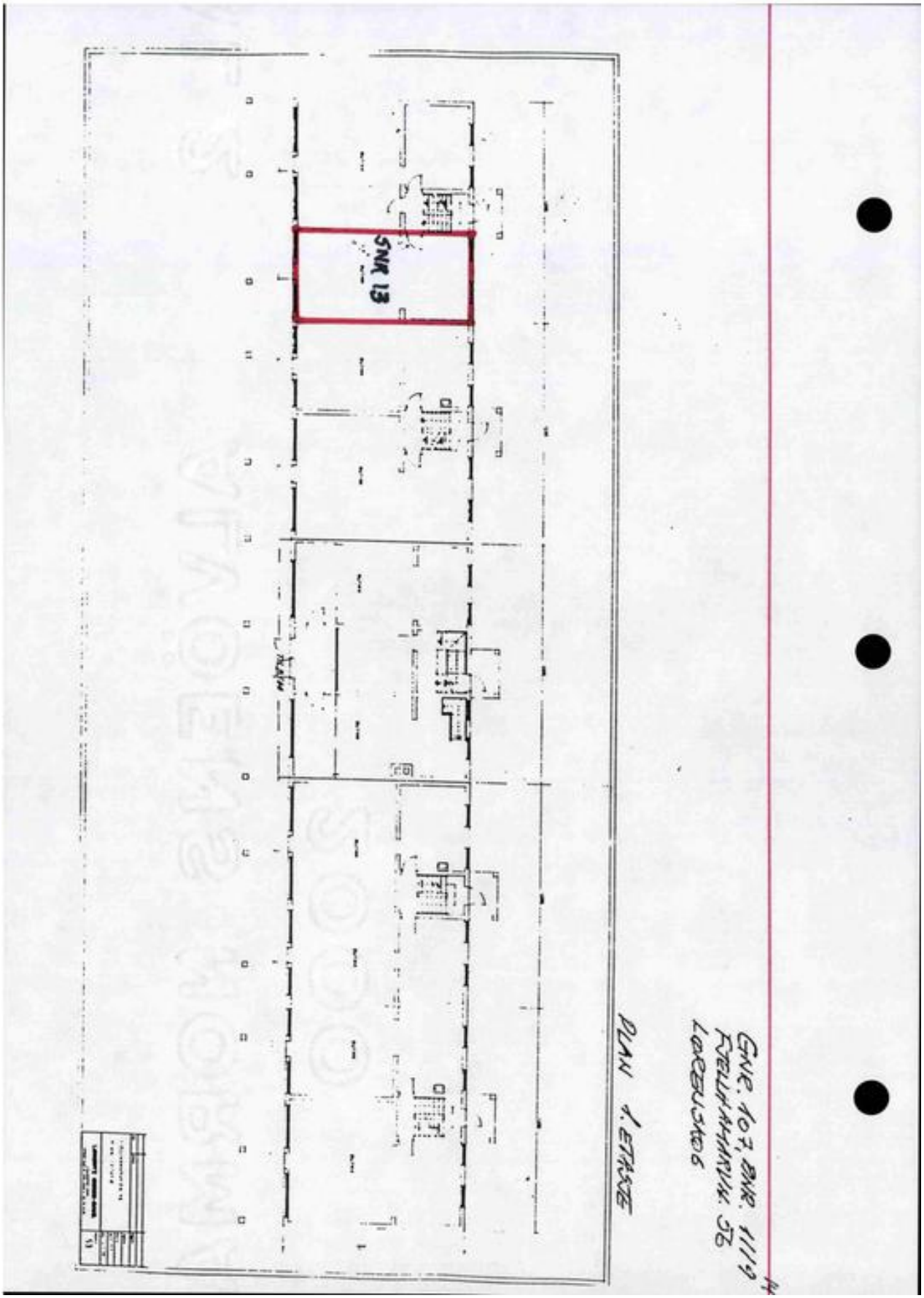

SNR 8
GNR. 107, BNR. 1170
FJELLHAMMAR VEI 26
LØKKEVEGEN
PLAN 1. ETASJE

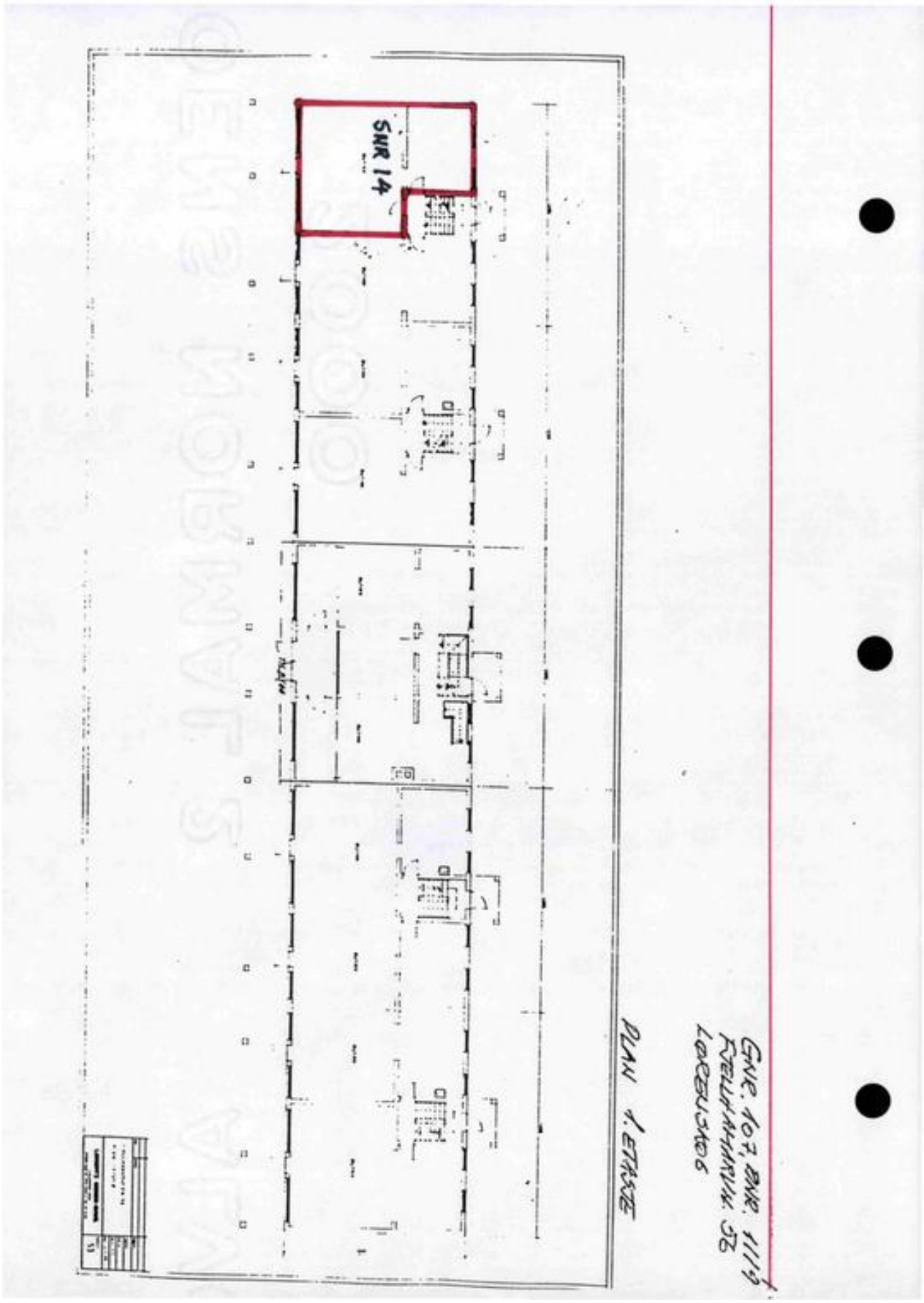

GNR. 107, BNR. 1117
FJELLHAMMAR 38
LØRENSKOG
PLAN 1. ETASJE
GNR 9

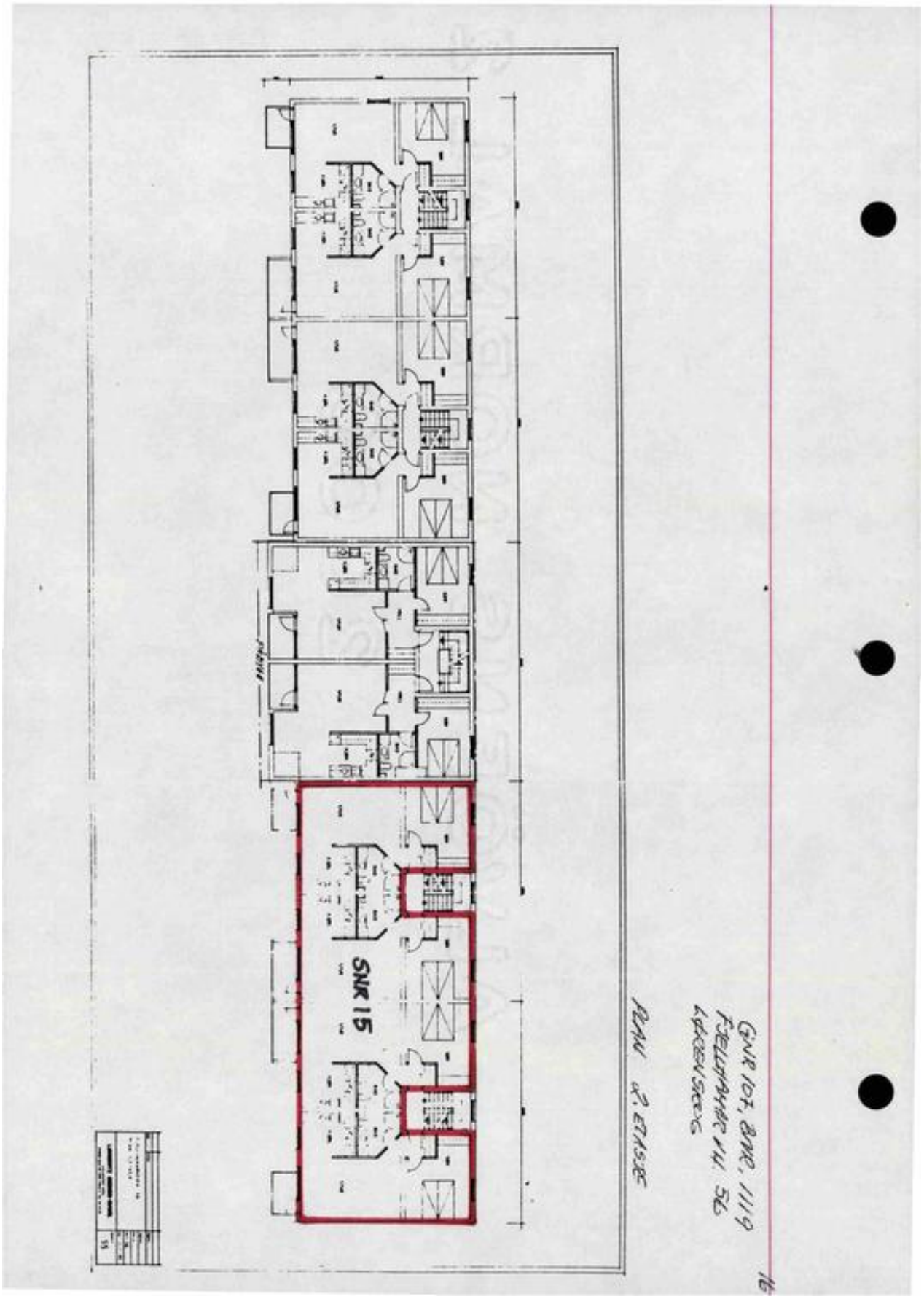

GNR. 107, BNR. 111/2
KJELLMYRVEIEN 36
LØRENSKOG
PLAN 4. ETASJE
GNR 10

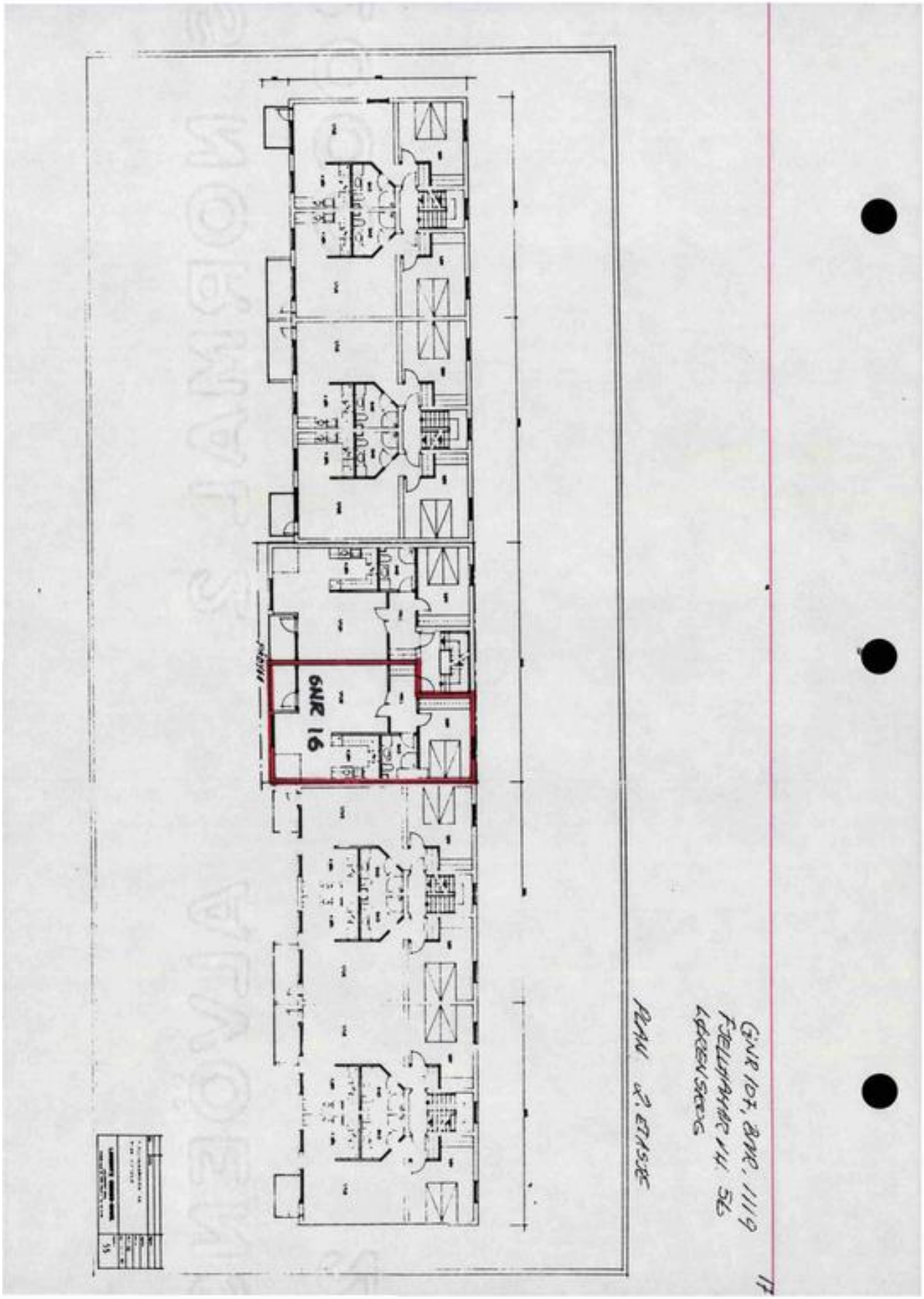

GNR. 107, BNR. 1119
FREUDENHAMVIK 38
LOKEBRUKKE6
PLAN 1. ETASJE
GNR 11

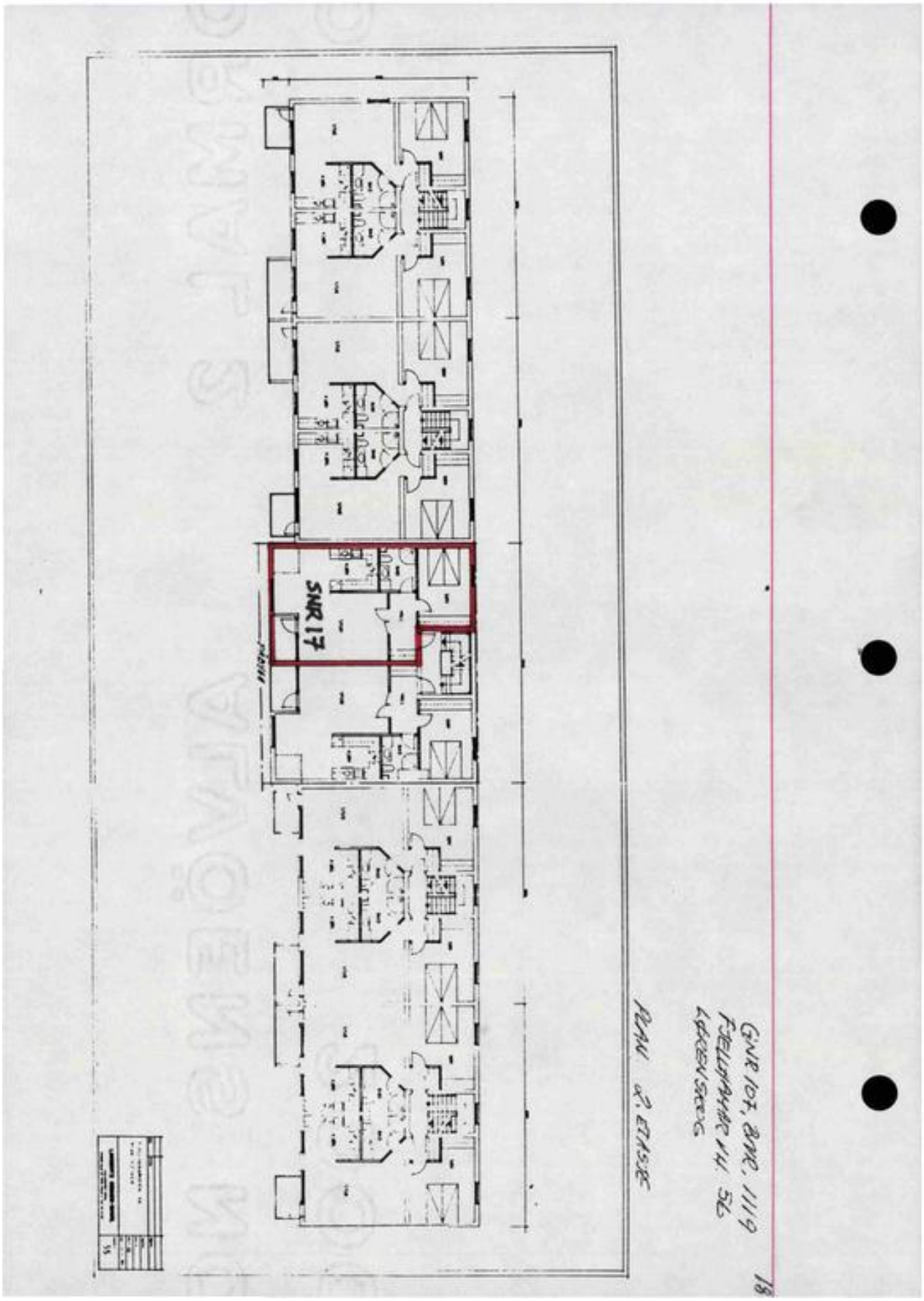

GNR. 107, BNR. 1119
FORSLAG TIL
LOKALISERING
PLAN 1. ETASJE
GNR 12

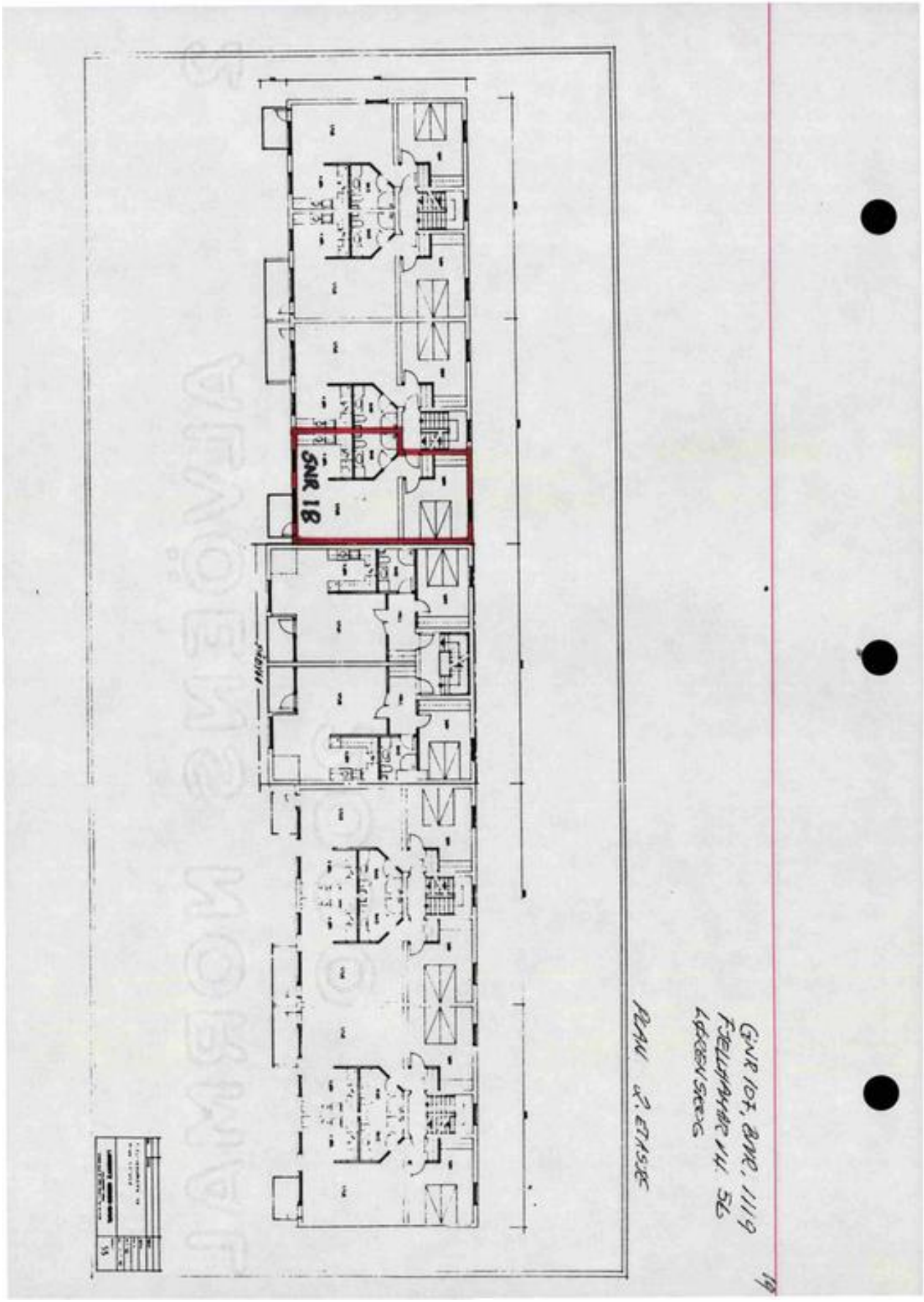

SNR 13
PLAN 1. ETASJE
GNR. 107, BNR. 1119
FOSSUMMARKVN. 36
LØRENSKOG

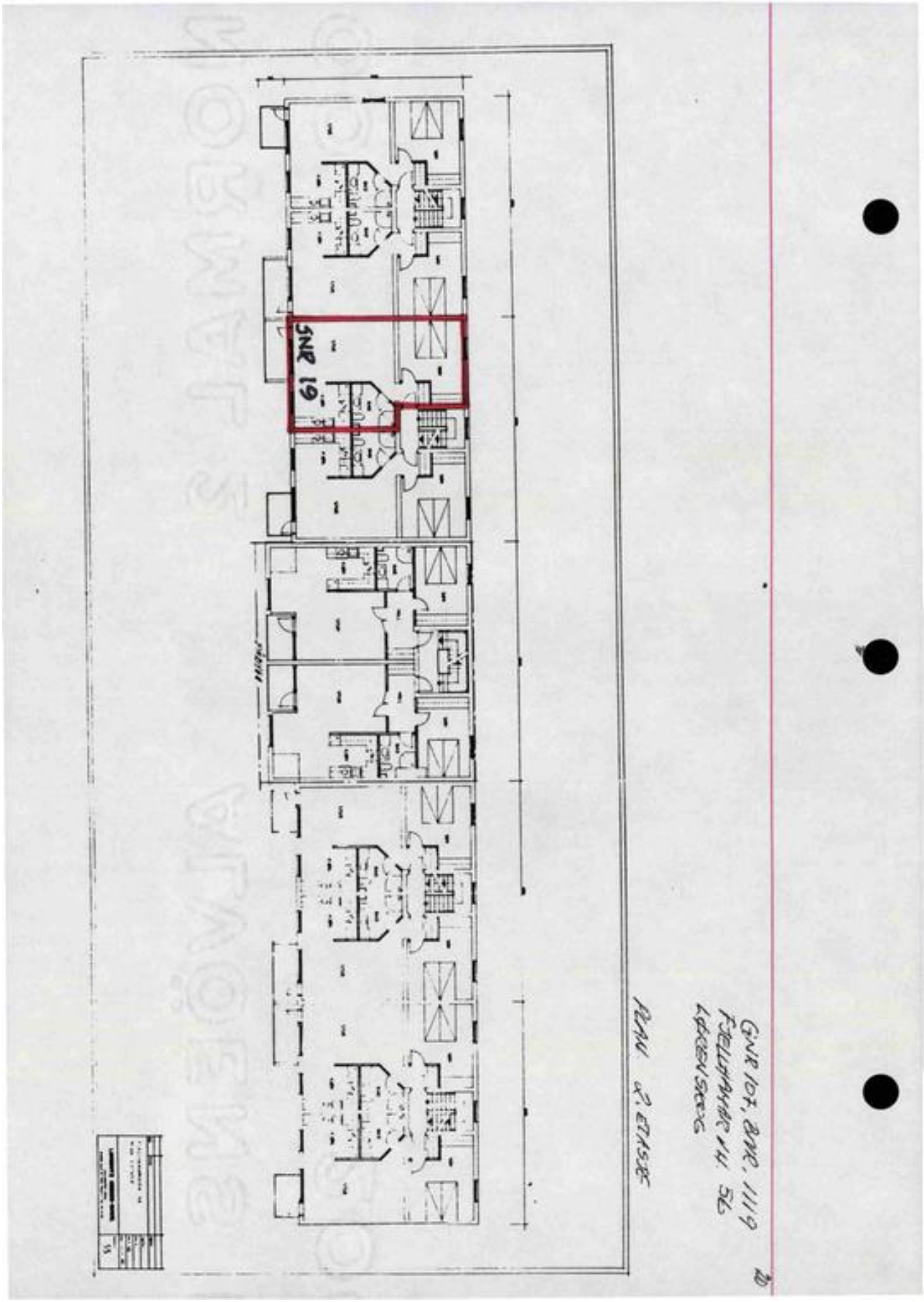

SNR 14
PLAN 1. ETASJE

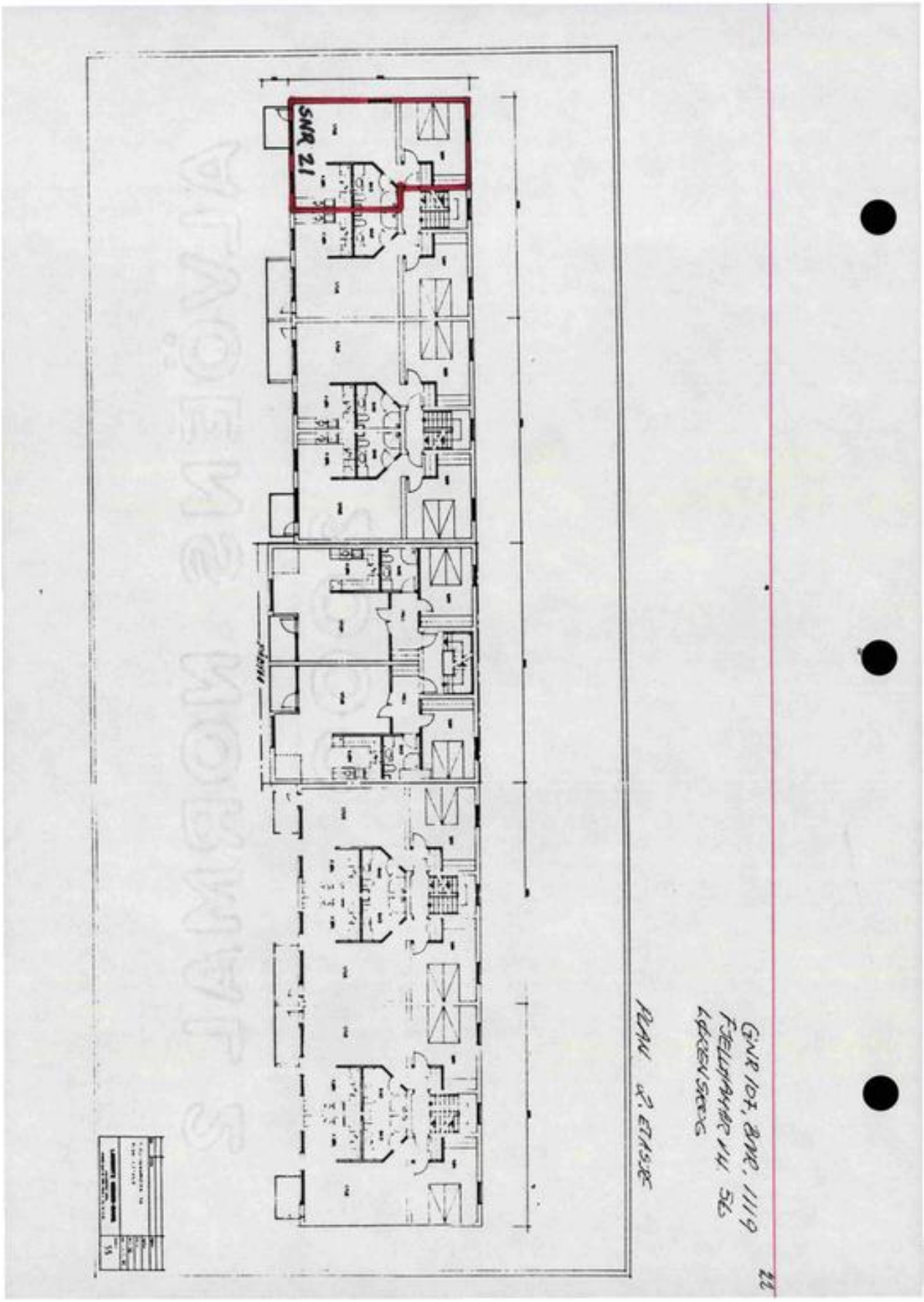

SNR 15
GNR 101, BNR. 1119
FJELLPARKEN VN. 56
4624 KRISTIANSAND
REAN 4. ETASJE

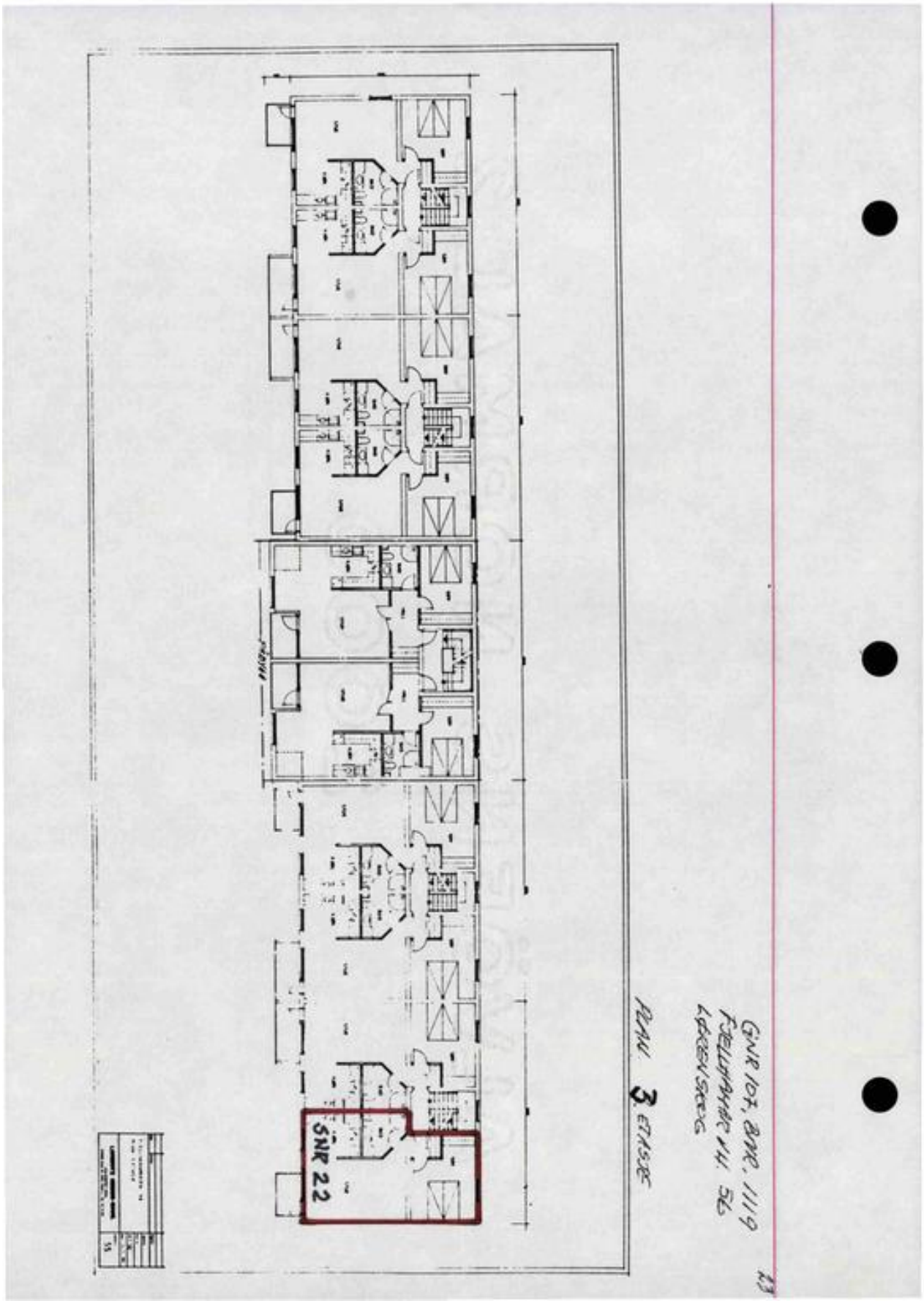

GNR 105, BNR. 1119
FJELLSTRANDE VEI 56
LØKENSKOG
PLAN 2. ETASJE
GNR 16

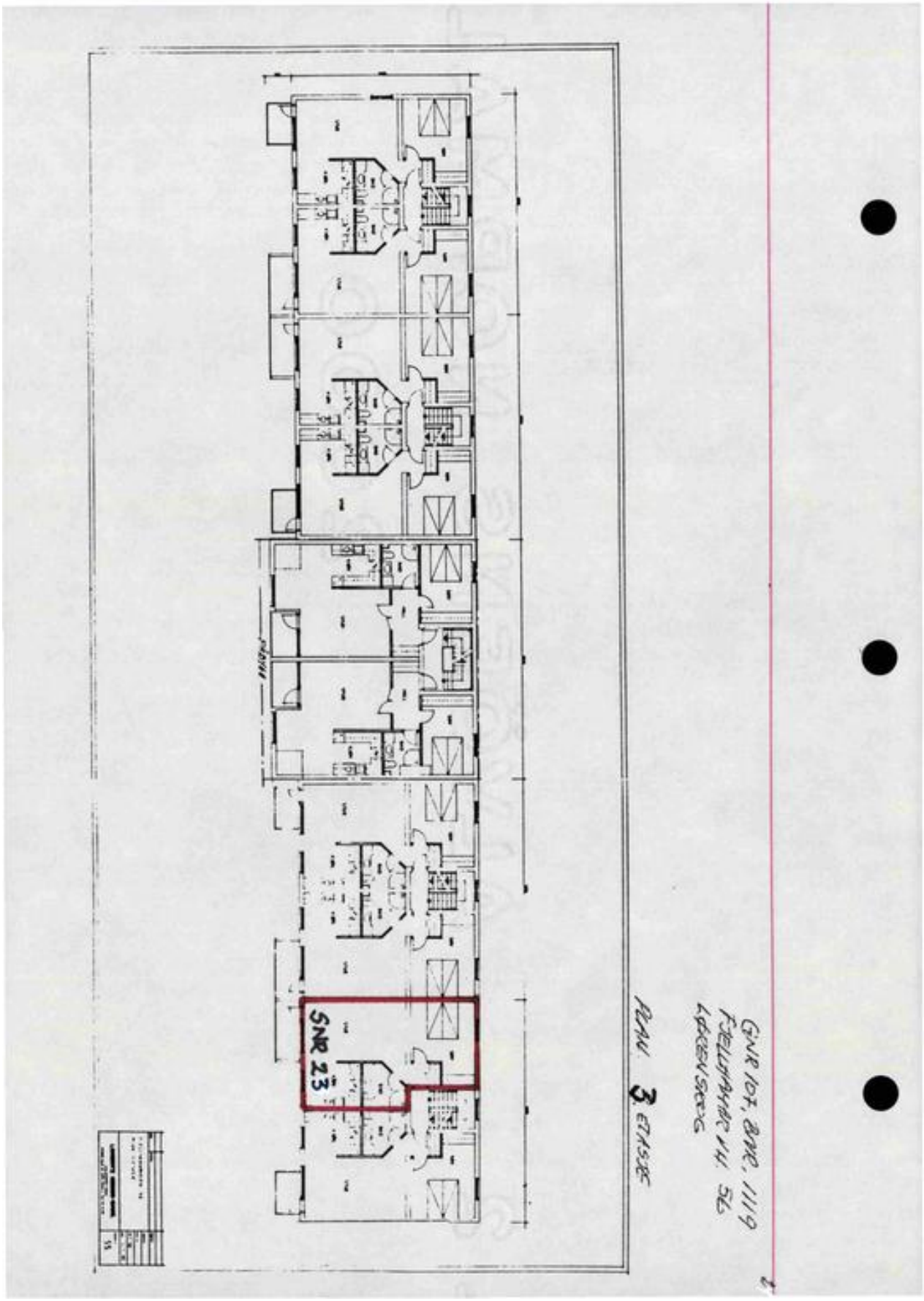

SNR 17
GNR 101, BNR. 1119
FJELLPARKEN 1-4. 5G
LØKENSKOG
PLAN 2. ETASJE

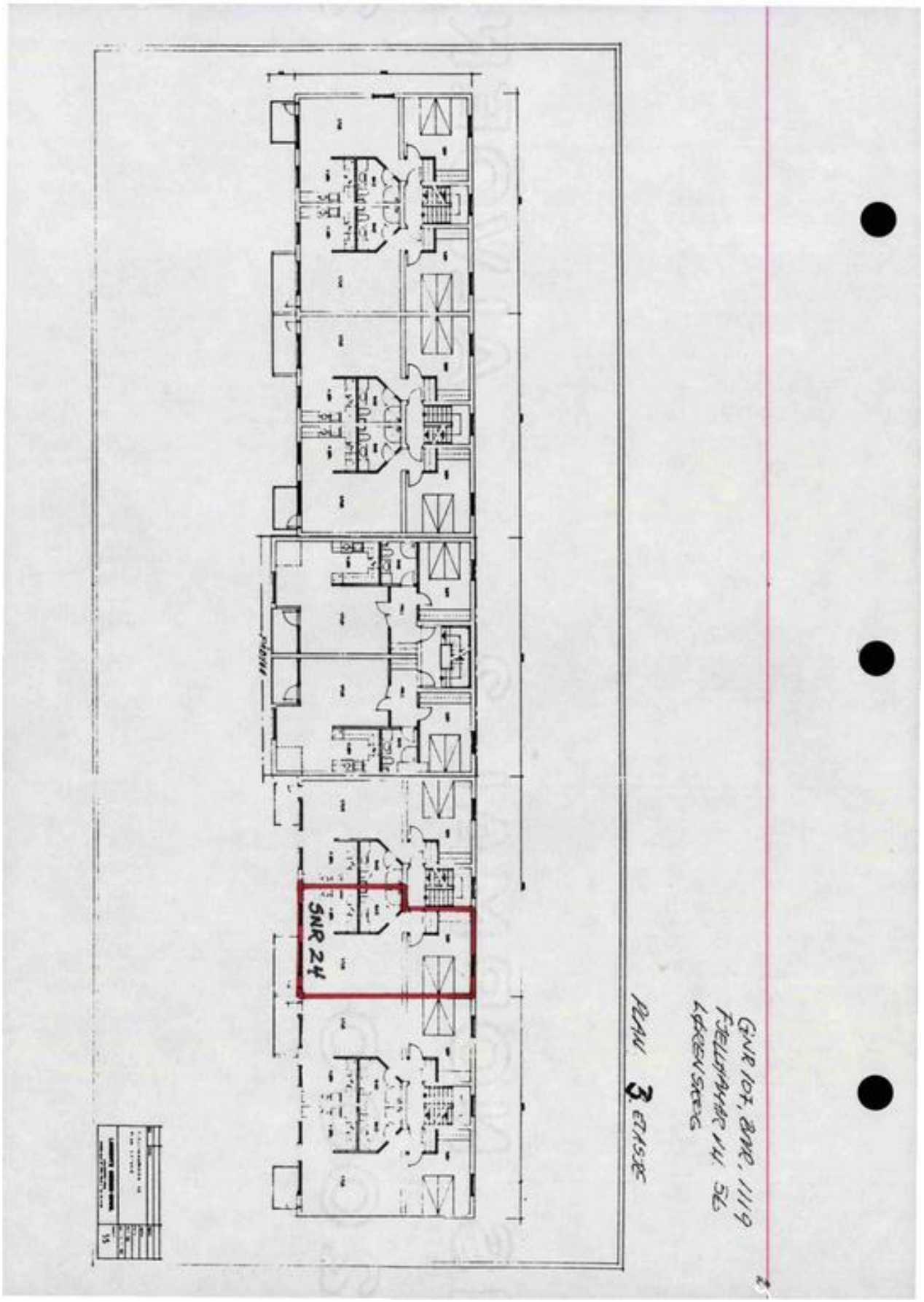

GNR 18
GNR 107, BNR. 1119
FJELLHAMMER VEI 56
4020 STAVANGER
PLAN 4. ETASJE

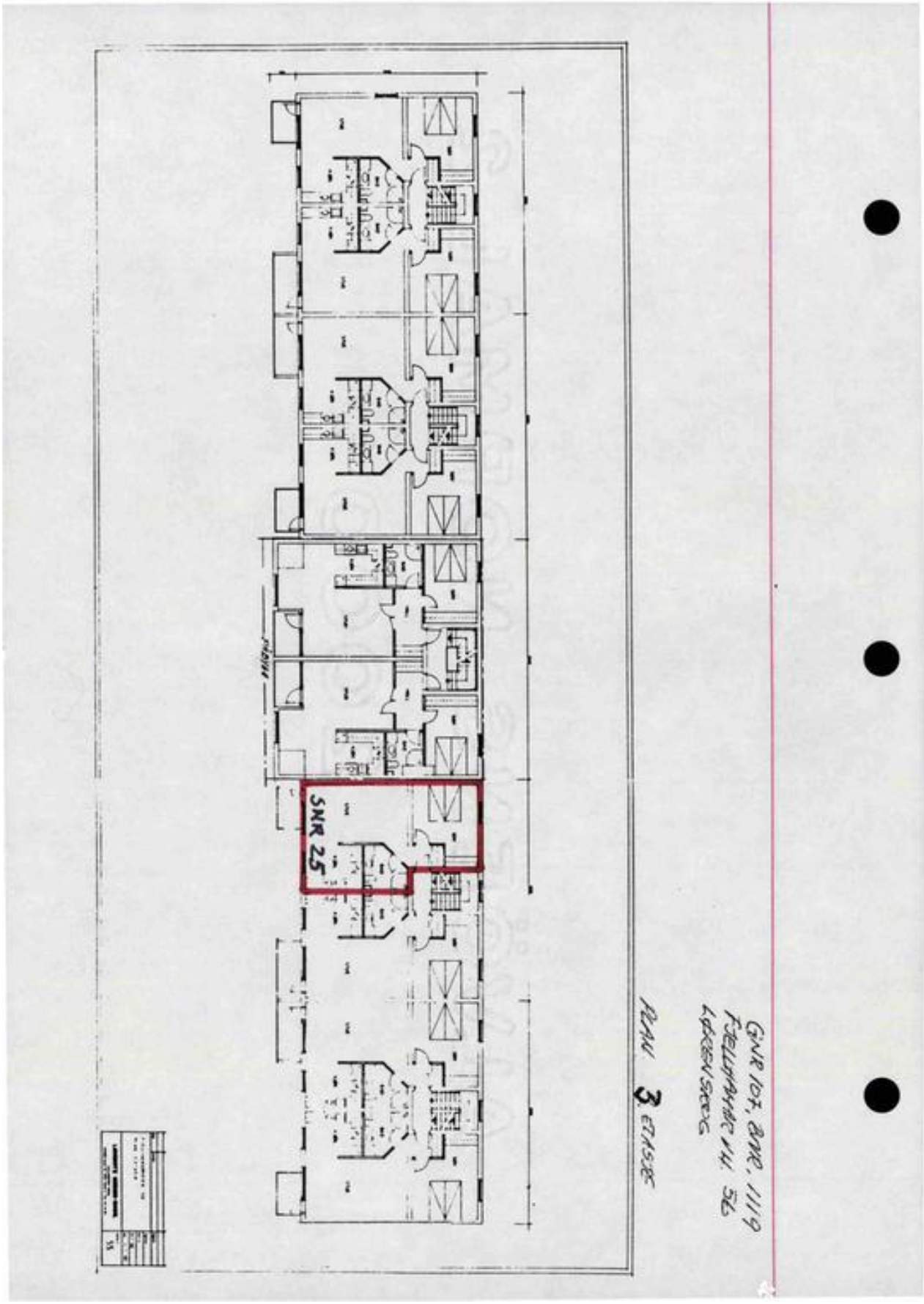

GNR 107, BNR. 1119
FJELLHAMMER HV. 56
KJØLENSKOG
PLAN 2. ETASJE
SNR 19

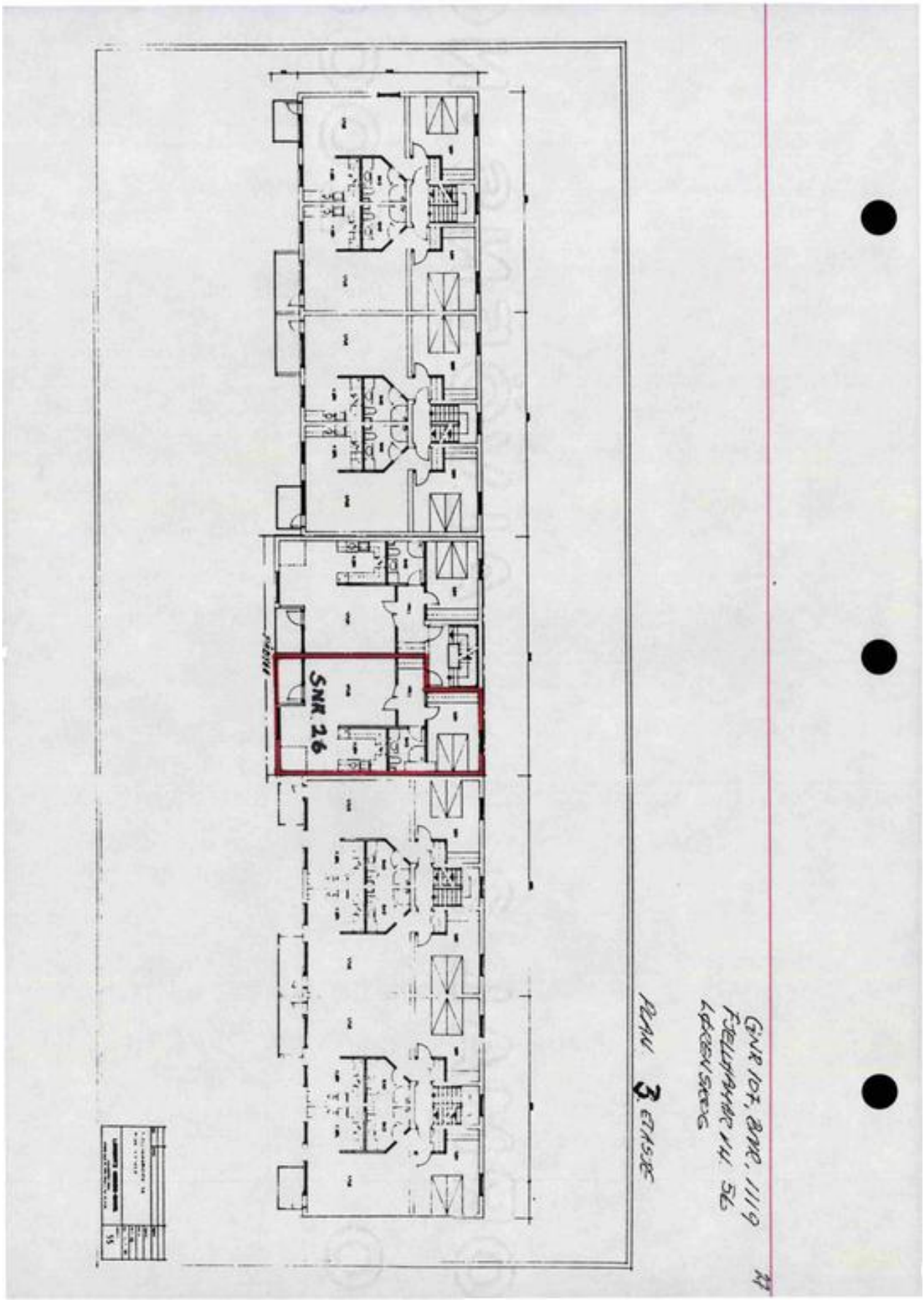

SNR 21
GNR 101, BNR. 1119
FJELLPARKEN HV. 56
KØKENSEKS
PLAN 4. ETASJE

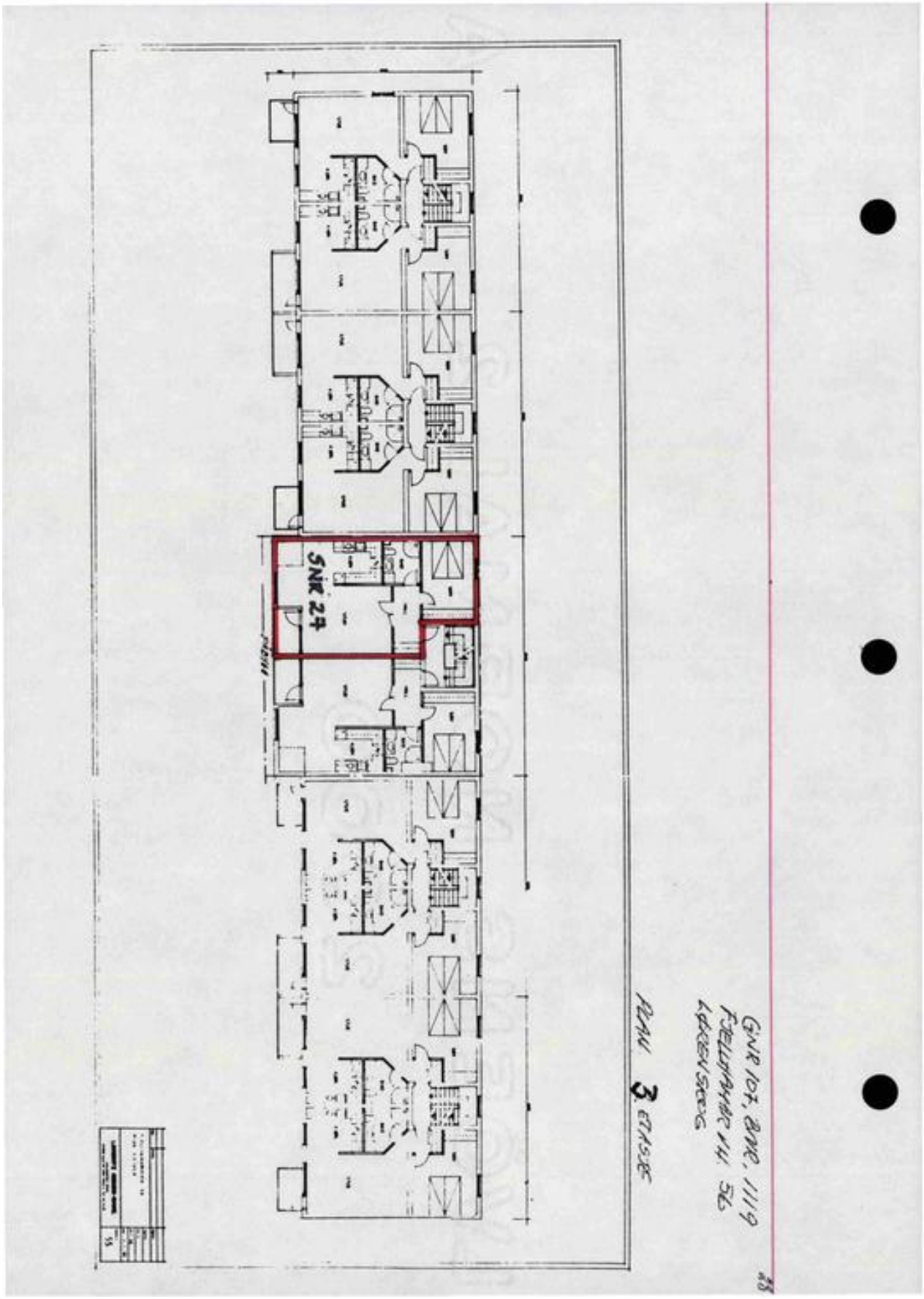

GNR 107, BNR. 1119
FJELLHAMMER VEI 56
LØKENSKOG
PLAN 3. ETASJE
SNR 22

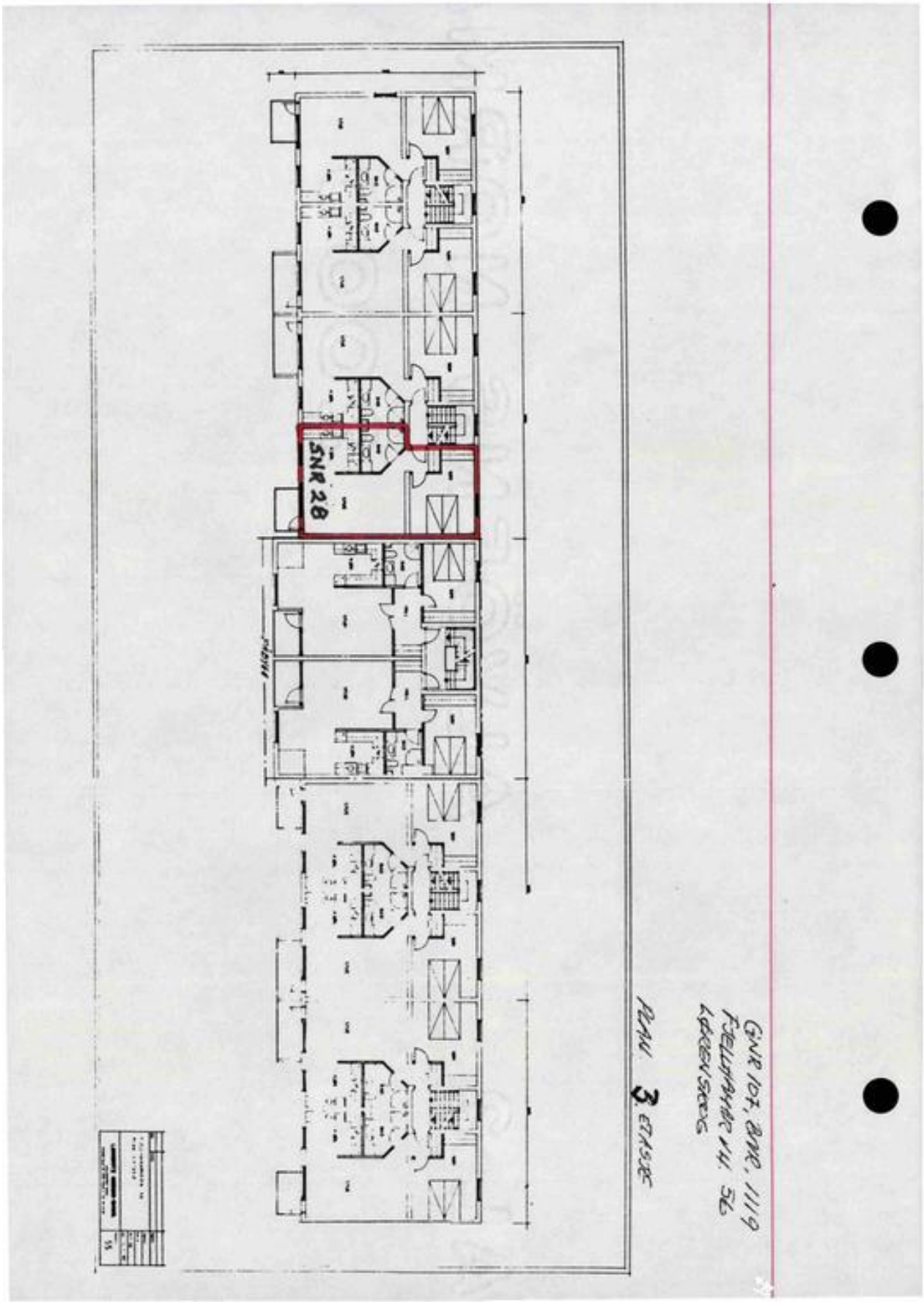

SNR 23
PLAN 3. ETASJE
GNR 101, BNR. 1119
FJELLHAMMER VEI 56
LØKKENSDAL

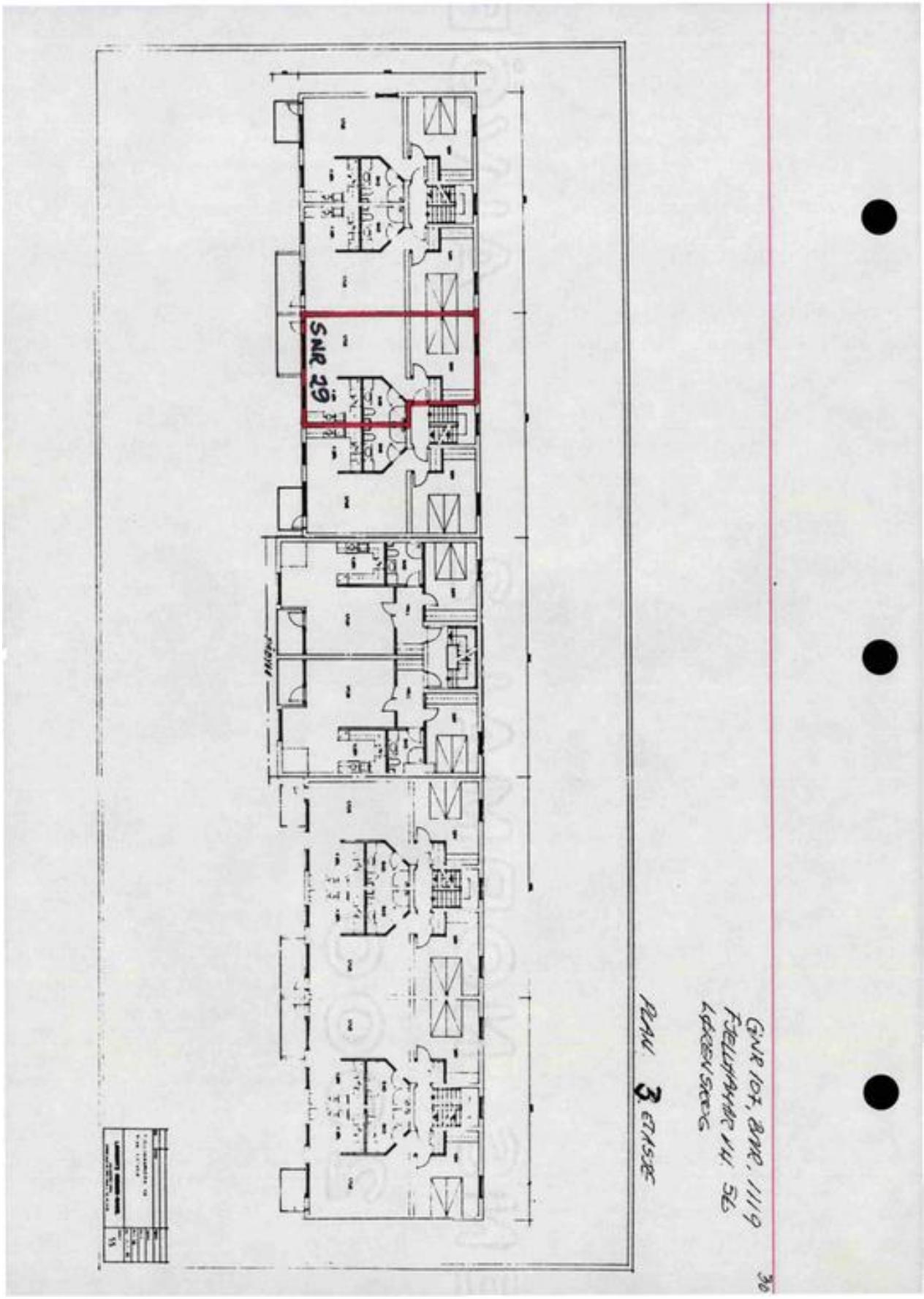

GNR 107, BNR. 1119
FJELLPARKEN VH. 56
LØKENSVEIEN
PLAN 3. ETASJE
SNR 24

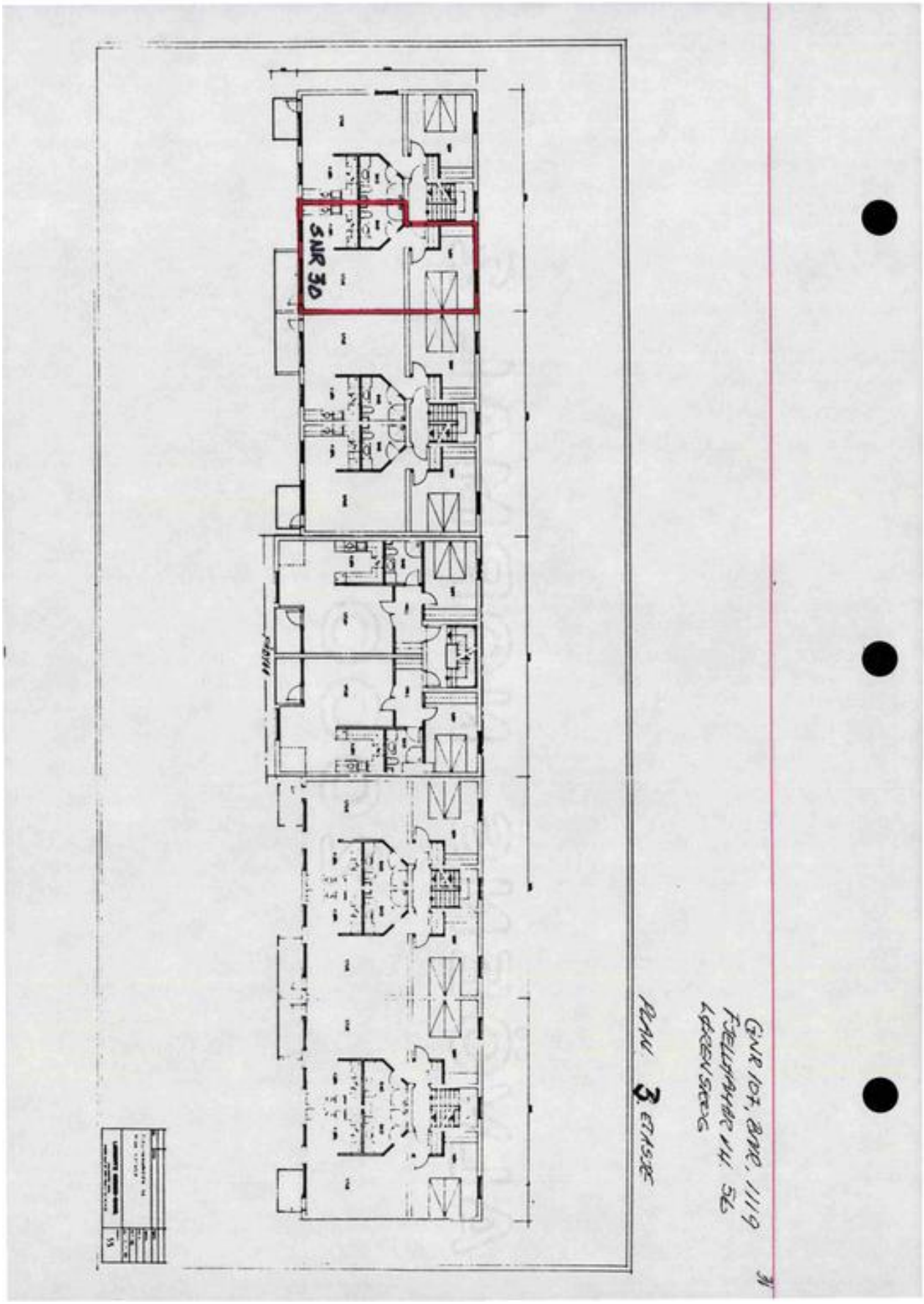

SNR 25
PLAN 3. ETASJE
GNR 107, BNR. 1119
FJELLPARKEN VN. 56
LØKENSKOG

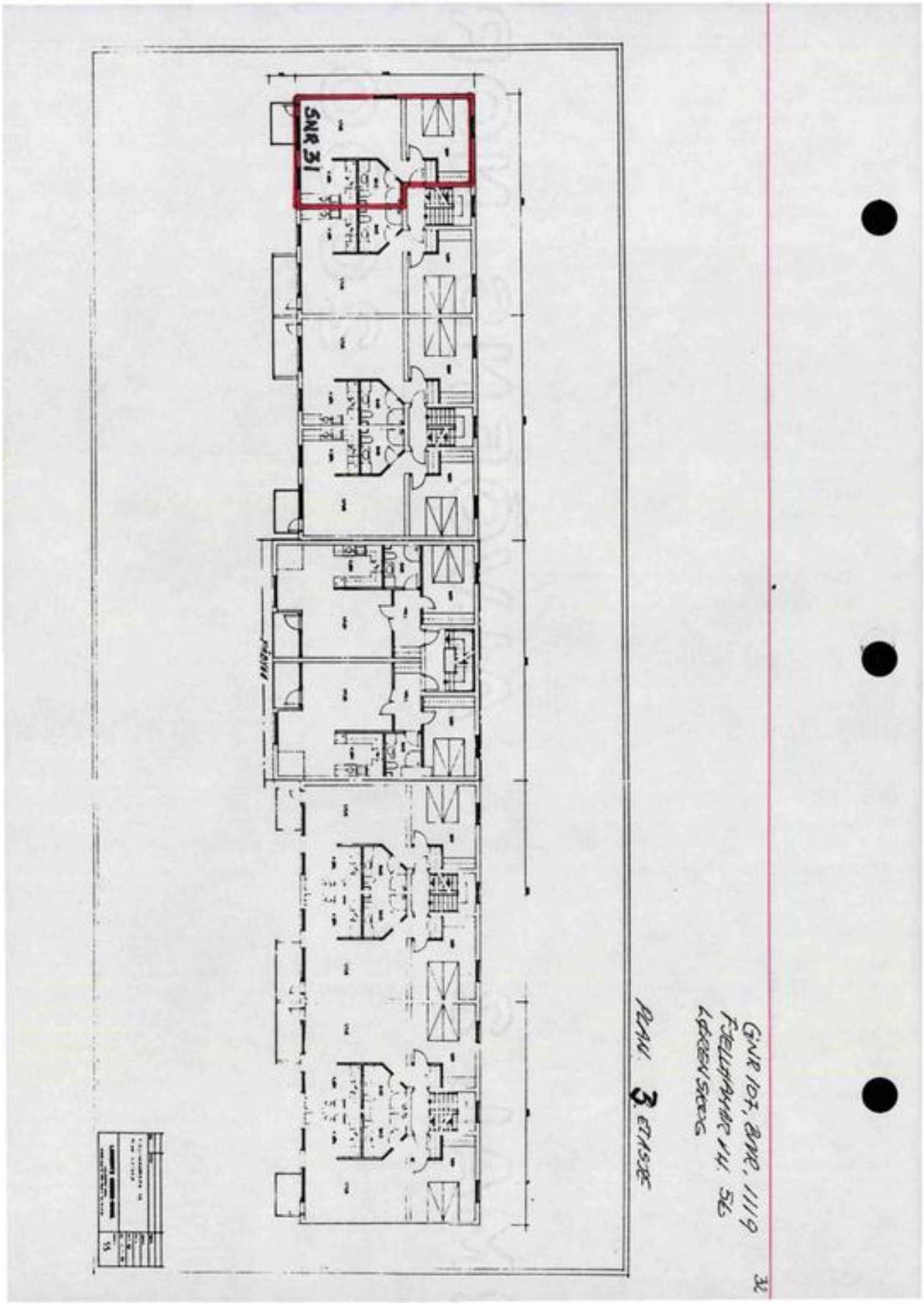

SNR 26
PLAN 3. ETASJE
GNR 107, BNR. 1119
FJELLHAMAR VH. 56
LØKKENSVEG

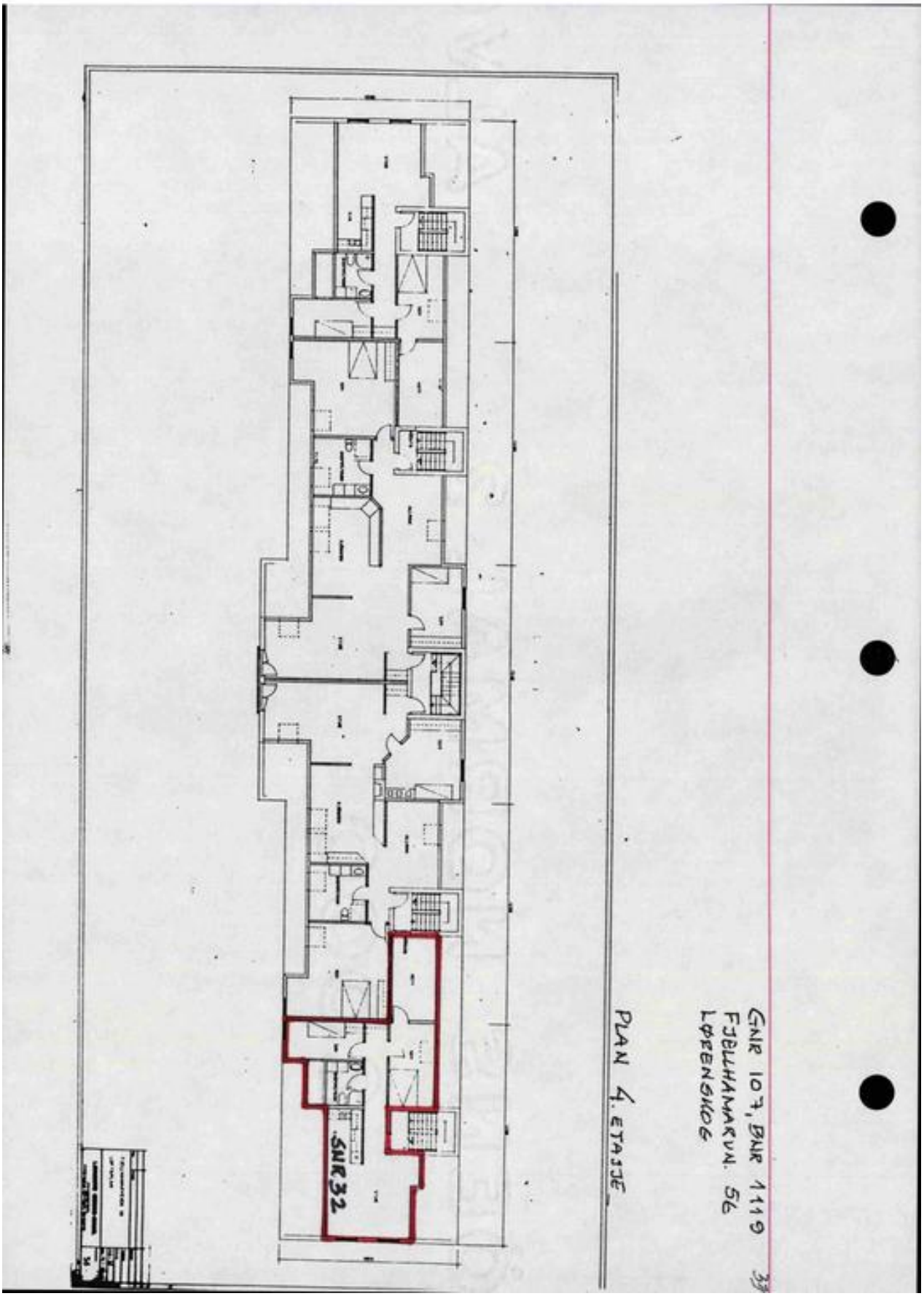

SNR 24
GNR 107, BNR. 1119
FJELLPARKEN VN. 56
LØKENSKOG
PLAN 3. ETASJE

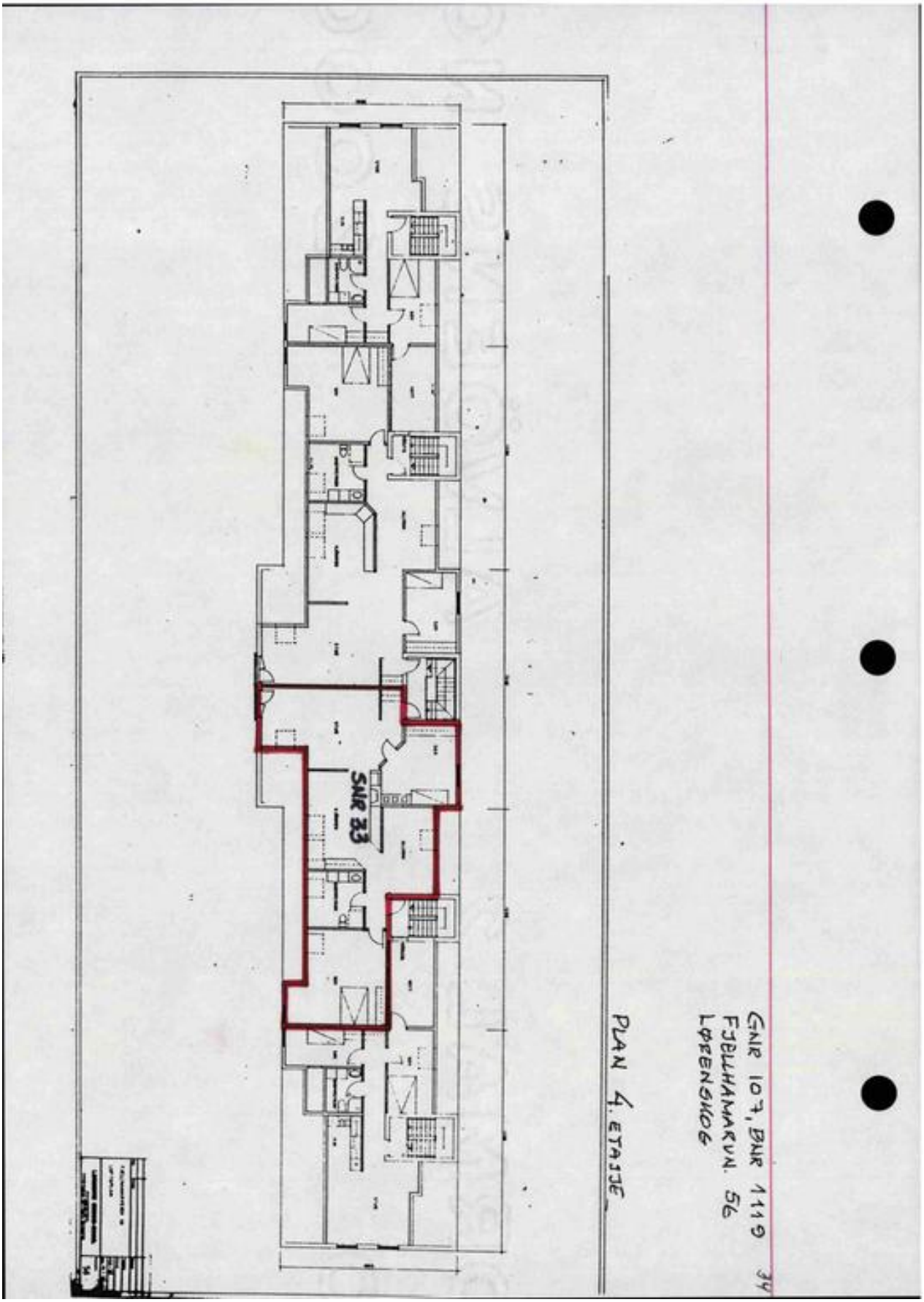

SNR 28
GNR 107, BNR. 1119
FJELLPARKEN VEI 56
LØKENSKOG
PLAN 3. ETASJE

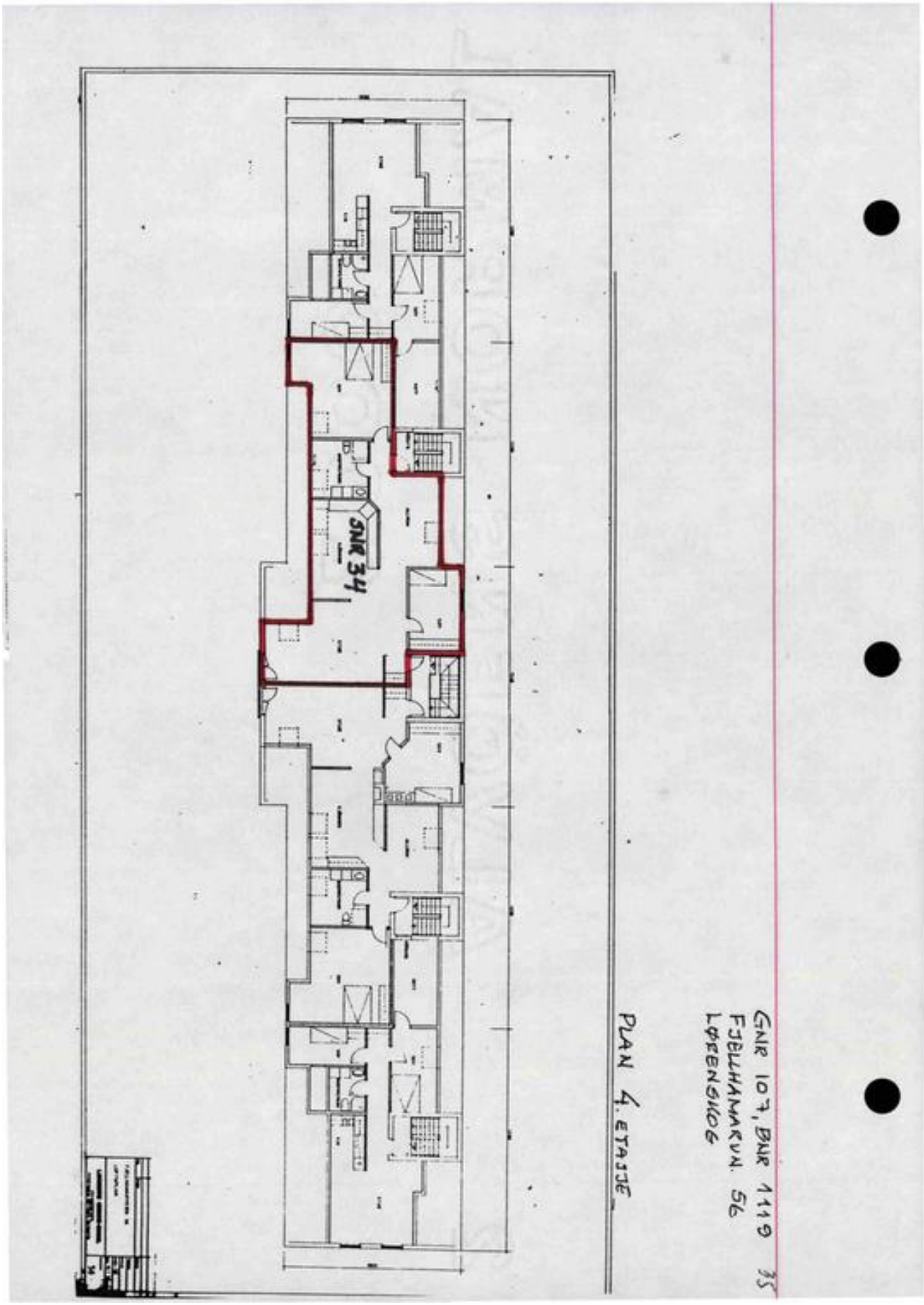

SNR 29
GNR 101, BNR. 1119
FJELLPARKEN 4H. 56
LØKKENSVEIEN
PLAN 3. ETASJE

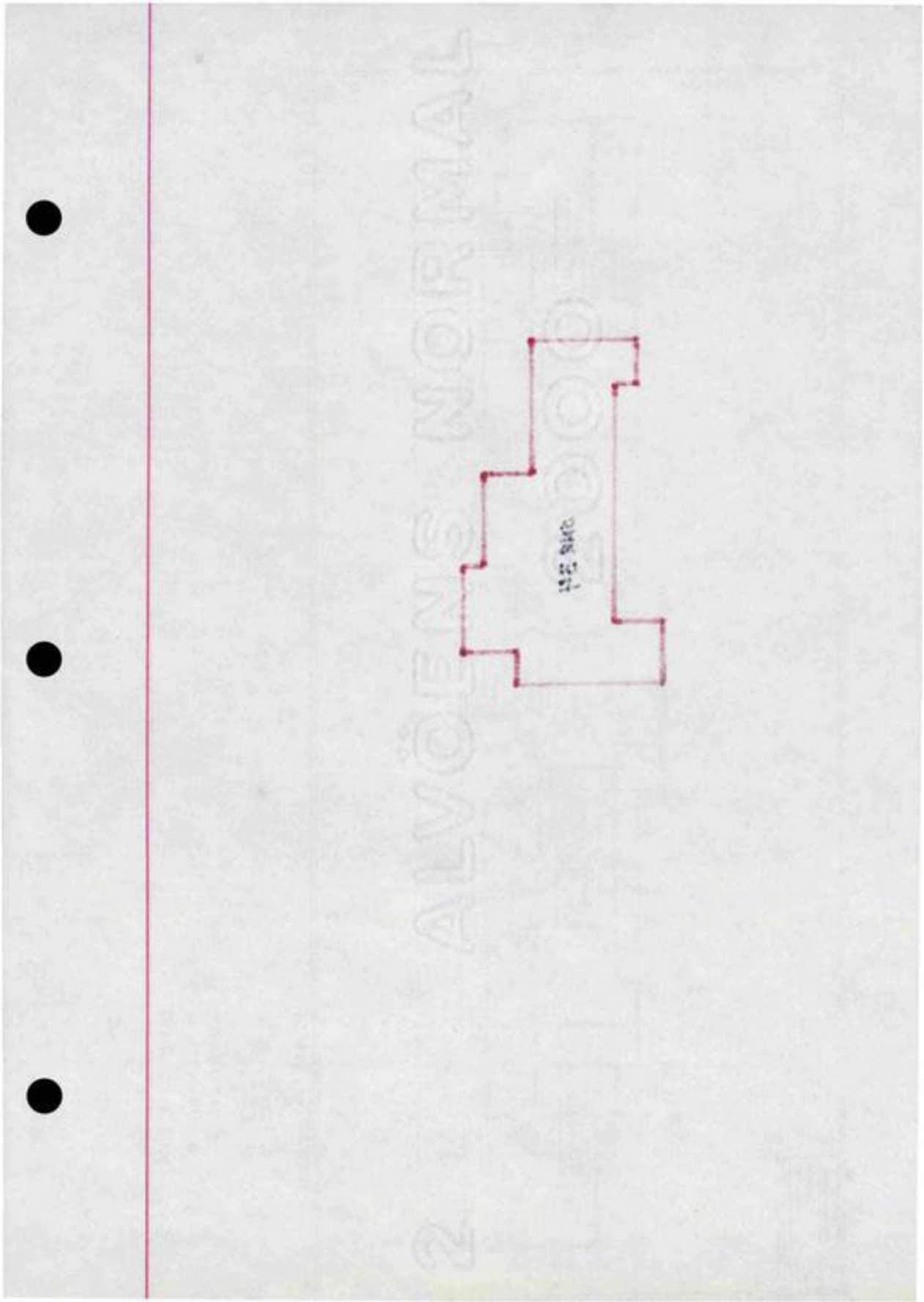

SNR 30
GNR 107, BNR. 1119
FJELLPARKEN VEI 56
4060 SKOG
PLAN 3. ETASJE

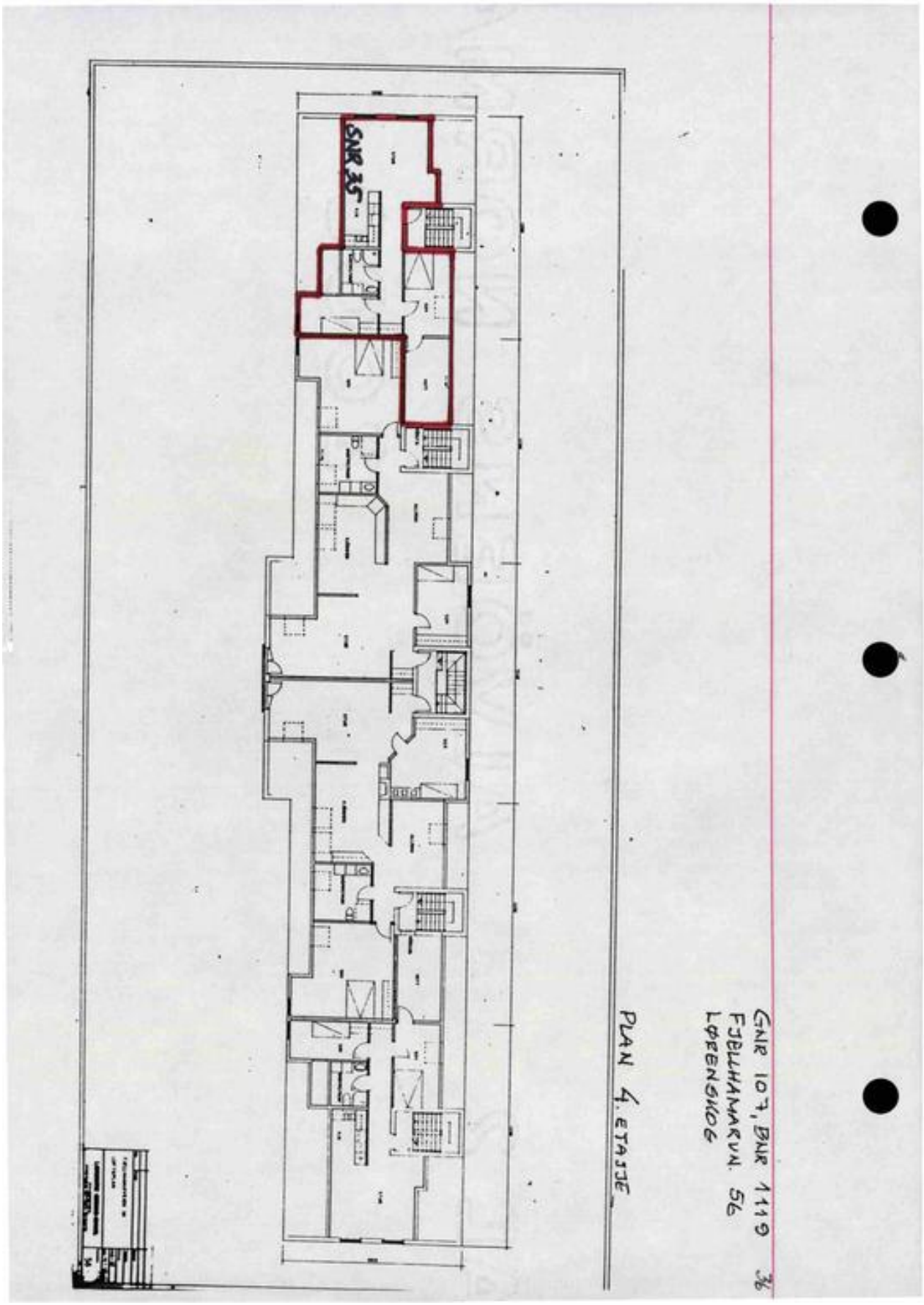

SNR 31
GNR 107, BNR. 1119
FJELLHAMMER VEI 56
KRØDSHERAD
PLAN 3. ETASJE


GNR 107, BNR 1119
FJELLHAMARVN. 56
LØRENSKOG
PLAN 4. ETASJE
SNR 32


SNR 23
PLAN 4. ETASJE
GNR 107, BNR 1119
FJELLHAMARVN. 56
LØRENSKOG


GNR 34
PLAN 4. ETASJE
GNR 107, BNR 1119
FJELLHAMARVN. 56
LØRENSKOG


ALVDALENS NORMAL


SNR 35
PLAN 4. ETASJE
GNR 107, BNR 1119
FJELLHAMARVN. 56
LØRENSKOG



Velkommen til

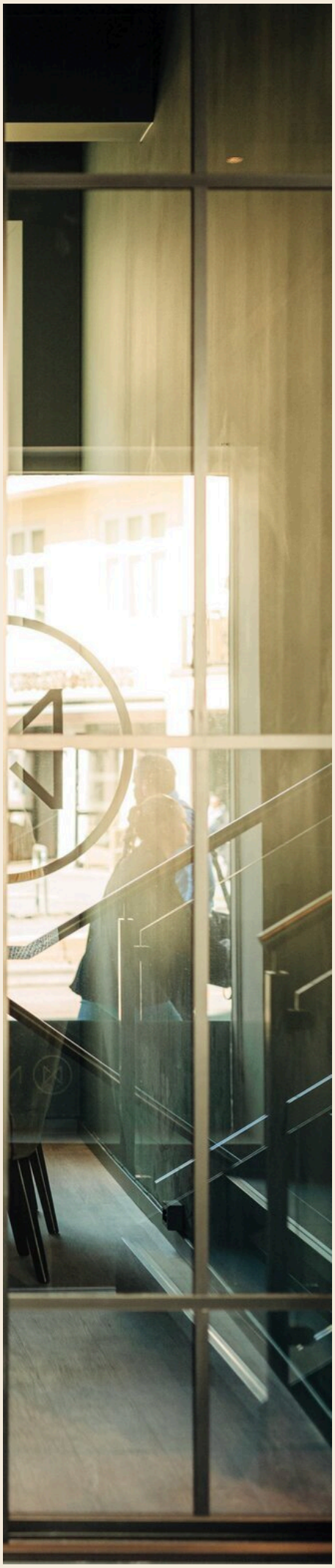
Nordvik Lørenskog

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

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellhamarveien 56A 1472 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 107, bnr 1119, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
BG30 Eiendomsmegling AS
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380