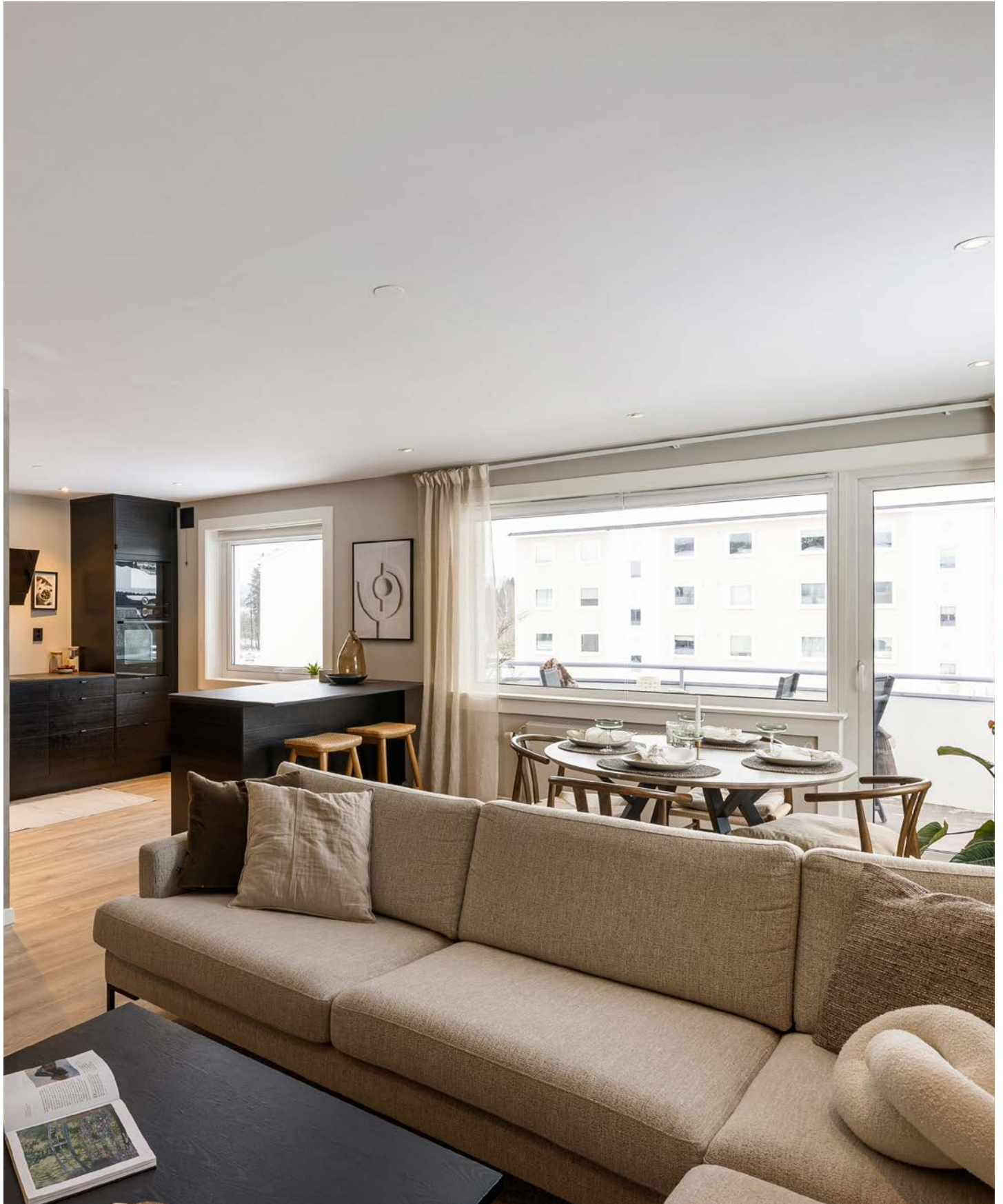


Fjellsvingen 1

FJELLHAMAR

notar



Prisantydning Kr. 4 150 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 65/75 kvm
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



Fjellsvingen 1

Innholdsrik 3-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet | Betydelig oppgradert i 2021 | Vannbåren varme | P-plass

Adresse	Fjellsvingen 1 1462 FJELLHAMAR
Prisantydning	Kr 4 150 000,-
Fellesgjeld	Kr 141 999,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 310 395,-
Fellesutgifter	Kr 5 502,-
BRA-i/BRA Total	65/75 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1960
Soverom	2
Etasje	2

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Fjellsvingen 1 - En innholdsrik 3 roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på populære Fjellhamar. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2021 med totalrenovering av bad og nytt kjøkken.

Attraktiv beliggenhet mellom Vesletjern og Langvannet med flotte tur- og bademuligheter rett i nærheten. Samtidig har du gangavstand til kjøpesenter, trening og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser til Oslo og Lillestrøm.

- Vestvendt balkong på 9 kvm
- Fjernvarme inkl.
- Lun og harmonisk stue med gode vindusflater
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Felles vaskeri i borettslaget
- To smakfulle soverom
- To kjellerboder i kjeller
- Parkeringsplass

Velkommen til visning!

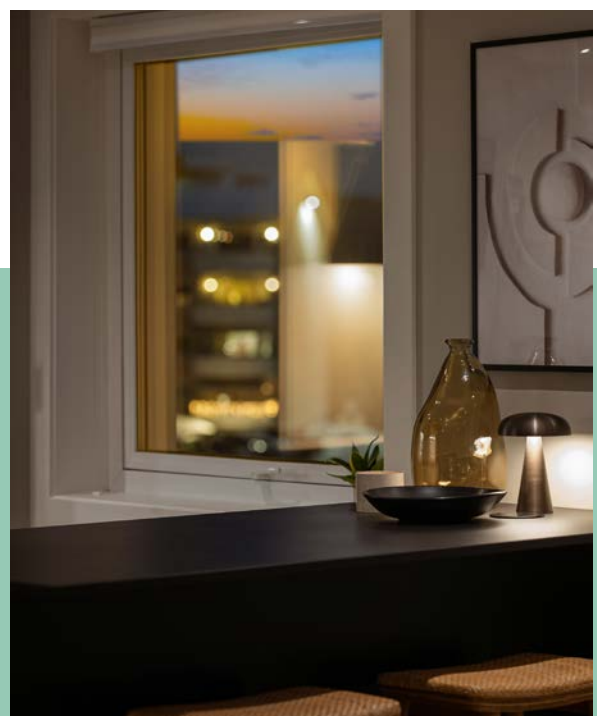
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



William Helder

Eiendomsmegler / Partner
477 51 266 / william@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	91

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Fjellhamar i Lørenskog, i et rolig og veletablert boligområde mellom Vesletjernet og Langvannet. Området er svært populært og kjennetegnes av grønne omgivelser, lite trafikk og nærhet til gode rekreasjonsmuligheter.

Langvannet ligger like ved eiendommen og byr på en populær, langgrunn badeplass som er mye brukt på sommerstid. Vangen badeplass ligger ca 400 meters gange fra boligen. Vesletjernet ligger også i umiddelbar nærhet og er et naturlig samlingspunkt for beboerne i området på sommerstid. Området oppleves som barnevennlig og tilbaketrukket, samtidig som nødvendige servicetilbud er lett tilgjengelig. Ahus nås med kort kjøretur.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved Coop Mega, Kiwi og Rema 1000 i nærområdet. For et større handelstilbud har du kort vei til Metro, Triaden Lørenskog Storsenter og Strømmen Storsenter. Lørenskog Hus ligger i gangavstand, med blant annet kino, restauranter, kaféer, konserter, bibliotek, kulturskole. På vei dit passerer du Rådhusparken, som byr på flere aktivitetstilbud som disc golf, sandvolleyball, styrkepark, skatepark og aktivitetspark.

I området ved Lørenskog stasjon finner du også SNØ, den helårsåpne snøarenaen som mange forbinder med Lørenskog. Anlegget tilbyr alpint, park, langrennsløyper og lekeområder, og holder åpent året rundt.

De karakteristiske bronsealderrøysene på Fjellhamar ligger i nærområdet og gir området et historisk særpreg samt fine turmuligheter i grønne omgivelser. For den turglade er det også kort vei til marka, med enkel adkomst til Østmarka som byr på et omfattende nett av turstier, skiløyper, fiskevann og rekreasjonsområder som benyttes flittig året rundt. Turmulighetene strekker seg videre mot Losby, hvor du blant annet finner Losby Golfklubb, kjent for sine flotte golfbaner og naturskjønne omgivelser.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR

OPPDRAGSNUMMER

23-0014/26

SELGER

Aleksandra Torkildsen Hjertaker

MATRIKSEL

Gårdsnummer 107, bruksnummer 19, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 51 i Fjellet Borettslaget med orgnr.: 950637501 i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

- Strømforbruk 2025: 3 891,9 kWh.

- Snitt forbruk i 2025: 324,3 kWh.

- Strømforbruk for 2026 pr. 30.01.26: 379,1 kWh.

TOMT

Eiet tomt på 21.554 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 21554,4 kvm.

Tomten er eiet av borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, plen og beplantning, og har både flate og lett kuperte partier. Fellesarealene fremstår som trivelige og barnevennlige med lekeapparater og noe naturlig vegetasjon.

TAKST

Tilstandsrapport datert utført av Kåre Olav Ramstad.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er

kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

TG2 fra tilstandsrapporten:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken og 1 stk. soverom.

Bad -

Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken-

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært.

Alle Tidens Rørleggerbedrift AS: Borettslagets rørlegger-firma. Utførte arbeider/oppgradering av sluk og avløp etter ønske av borettslaget etter vi hadde meldt om at vi høsten/vinteren 2021 skulle totalrenovere badet (des 21).

Dyktighandverker AS: Utførte alt arbeid med totalrenovering av badet nov-des 2021. Badet revet ned til stenderverk, gulvet pigget opp, brannskillet ikke brutt. Baderommet ble i prosessen utvidet med 15cm mot stuen, for å forbedre planløsningen. Dokumentasjon på totalrenovering av badet foreligger i boligmappa.

Rørleggersentralen AS Utført flytting av og oppkobling av varmtvannsbereder, oppkobling av vann og installasjon av water guard (type "Flow stop easy") rundt hovedkran på kjøkken.

Arbeidet er utført av Dyktighandverker AS og Alle Tidens Rørleggerbedrift AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja.

Sluk/rør fornyet/oppgradert (Alle tiders rørleggerbedrift AS), tettesjikt/membran osv helt nytt (Dyktighandverker AS).

Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

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

- Ja, kun av faglært.

Gjennomført etter ønske fra borettslaget i sammenheng med totalrenovering (alt revet ned til stenderverket) av badet, nov/des 2021.

Arbeidet er utført av Alle Tiders Rørleggerbedrift AS.

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

- Ja, kun av faglært.

Elektriker Bekkevold AS: Utført små-elektriske utbedringer, deriblant trekking av strøm fra eksisterende stikk og til ytterligere stikkontakter langs yttervegg i stue. Samt trukket strøm fra stikk ved kjøkken, inn i kjøkkenøyen. Også installert lysstripe under overskap med tilhørende dimmer i kjøkkenet.

Dyktighandverker AS Installert downlights på bad og i stue/kjøkken, installert dimmere til stue, samt alt elektrisk på badet. Dette inkluderer legging av varmekabler, installasjon av speil med lys, samt tilhørende brytere og kontroll på vegg. I 2026 har de også byttet en dimmer i stuen etter reklamasjon på den gamle.

Gulbrandsen & Olimb AS: Alle forbedringer og tilhørende strøm, både 16A og 25A, til det nye kjøkkenet, utskiftning av sikringer og forbedring av sikringssskap, samt samsvarserklæring, risikovurderinger og sluttkontroll.

Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Arbeidet er utført av Elektriker Bekkevold AS, Dyktighandverker AS, Gulbrandsen & Olimb AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

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

- Ja.

Sluttkontroller i sammenheng med oppgraderinger av bad og kjøkken, med tilhørende elektrisk.

Tilleggs kommentar:

Radonmåling i borettslaget er igangsatt desember 2025 i alle 1.etg-leiligheter og halvparten av 2.etg-leilighetene. Målingene er per dagens dato 26.01.2026 ikke ferdigstilte. Vår leilighet, nr 51, nr H0202 er ikke en av leilighetene som har mottatt måler. <https://home.solibo.no/hp/brifjellet/news> - Overskriften er: "Utrulling av brikker/sporfiler for radonmåling - før jul".

- Overflateoppussing, herunder vegger, gulv og tak er utført av undertegnede og samboer.

- Montering av nytt kjøkken a 2021 (øy a 2022) er montert av undertegnede og samboer, med støtte fra kjøkkenmontør.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål.

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

OPPVARMING

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Elektriske varmekabler på badet fra 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 80 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia.

PARKERINGSFORHOLD

Hver leilighet/andel disponerer 1 utvendig parkeringsplass.

Det er innført digital gjesteparkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BEBYGGELSE

Området er preget av variert boligbebyggelse og har nærhet til Langvannet og Vesletjern.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området byr på svært gode kollektivforbindelser. Fra busstoppet Knatten går buss 300 med hyppige avganger hvert tiende minutt, tar deg til Oslo på under 20 minutter. Hanaborg stasjon ligger også i gangavstand, med L1-toget som tar deg til Oslo S på rundt 20 minutter og til Lillestrøm på 10 minutter.

Fra Dovre trykkesenter, kun 3 minutters gange fra boligen går lokalbuss 315 som gir enkel reise til Ahus og øvrige deler av Lørenskog.

Dette gir en fleksibel og effektiv reisehverdag, enten du pendler til jobb eller studier.

For mer informasjon, se <https://www.ruter.no>.

ADGANG TIL Utleie

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigbesiktigelse av blokkene A-B-C-D-E og G på eiendommen Fjellet, datert 26.04.1960, og ferdigattest på innredning av loft, datert 17.11.2004.

Notatet er ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger avvik mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens bruk og planløsning av boligen. Baderommet ble i forbindelse med ombygging i 2021 utvidet med ca. 15 cm mot stuen for å forbedre planløsningen. Videre er opprinnelig kjøkken i dag flyttet til det som opprinnelig var boligens minste soverom.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig tiltak, så fremt endringen ikke utlyser nye tekniske krav eller medfører omfattende byggarbeider som kan falle inn under plan- og bygningsloven §20-1.

RADONMÅLING

Radonmåling i borettslaget er igangsatt desember 2025 i alle 1.etg-leiligheter og halvparten av 2.etg-leilighetene. Målingene er per dagens dato 26.01.2026 ikke ferdigstilte.

INNHold

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom, kontor/soverom, stue/kjøkken.

Det medfølger 2 boder i kjeller på tilsammen 10 kvm.

STANDARD

ENTRÉ

Leiligheten har en fin intern beliggenhet, ytterst i boligblokkens andre etasje.

Velkommen inn til en lys entré med plass til oppbevaring bak en praktisk skyvedør med speil, som skaper en luftig romfølelse.

STUE/KJØKKEN

Lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har en lun og hyggelig atmosfære og god plass til både sofagruppe og øvrig møblement.

En glassdør fører ut til en overbygd balkong, som gir en naturlig forlengelse av stuen. Da dette er en hjørneleilighet så har man et ekstra vindu som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

KJØKKEN

Moderne og stilren kjøkkeninnredning med glatte fronter pusset opp i 2021. Slitesterk benkeplate i keramisk stein, gir et eksklusivt preg og lang holdbarhet. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og fungerer som en naturlig samlingsplass. Downlights i himling og store vindusflater gir godt med lys.

BALKONG

Hyggelig overbygd balkong på 9 kvm med god plass til utemøbler. Balkongen er vestvendt med gode solforhold.

BAD/WC/VASKEROM

Stilrent og moderne bad pusset opp i 2021, med lekre fliser, gulvvarme og downlights i himling. Badet har romslig dusjsone, praktisk opplegg for vaskemaskin og tidløs innredning med god oppbevaringsplass. Baderommet har pr. 30.01.26 5 år gjenværende garanti fra totalentreprenør. Borettslaget har også felles vaskeri med moderne maskiner.

SOVEROM/GARDEROBE

Romslig og delikat hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning med skyvedører med speilfronter. Stor vindusflate gir godt med naturlig lys, og rommet er malt i rolige, harmoniske fargetoner som skaper en behagelig atmosfære.

Det andre soverommet er lyst og trivelig, og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Rommet har gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, samt plass til både seng, skrivebord og oppbevaringsløsninger.

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Innvendig har boligen malte glatte og profilert dører.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke boligen ved salg: begge nattbord på hovedsof, frittstående klesoppheng på hovedsof, trehyll på kjøkken og klesknagger i entré.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² To boder i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, bad, soverom, kontor/soverom, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 150 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 502,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

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

Herav:

Felleskostnader kr 5.199,- pr. mnd.

Avsetning vedlikehold kr 81,- pr. mnd.

Eiendomsskatt kr 222,- pr. mnd.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 966 998,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 867 993,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 150 000,- (Prisantydning)

kr. 141 999,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 291 999,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 310 395,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1922/152-2/8 05.07.1922 SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

1929/176-2/8 23.08.1929 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1960/945-1/8 26.03.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnr 945.

Vegvesenets betingelser vedtatt

1972/5208-2/8 30.09.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 967
Bestemmelse om vedlikehold

1972/5501-2/8 17.10.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/3104-1/8 20.05.1976 OBLIGASJON
Beløp: NOK 1 465 200
Pantlaver: LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG A/L
LØPENR: 1484014
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/13276-1/8 22.10.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1990/4464-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/12862-1

1994/9021-1/8 28.06.1994 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/6320-1

1995/15257-1/8 02.11.1995 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/15474-1

1997/1843-1/8 11.02.1997 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1996/10288-1

1985/6965-2/8 21.08.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 585
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/541-2/8 22.01.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 967

1989/12631-1/8 07.12.1989 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 924
Rett til å føre kloakk og vannledn. over grunnen.
Rett til rep. og ettersyn.Best. om erstatn. v.skade.
Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle stoppekraner når det er påkrevet.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune.

1998/2129-1/8 13.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 1-8
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om bruk av lekeplass.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1999/7753-1/8 04.06.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Rettighetshaver Akershus Nett
Med flere bestemmelser

2011/675104-1/200 26.08.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om benyttelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2017/841443-1/200 03.08.2017
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 29 700 000
Pantlaster: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1903/900025-1/8 01.12.1903 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1
PB 8/30 ELDRE REG H-1505

1916/900078-1/8 20.12.1916 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 152
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 153
PB 7-2-755 ELDRE REG B-571

1918/900048-1/8 23.10.1918 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 199
PB 1/4-104
Eldre reg. B-819

1922/900037-1/8 26.06.1922 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 653
PB 5/8-24 ELDRE REG C-865

1957/4156-1/8 21.09.1957 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1219

1958/1943-1/8 28.04.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242

1987/6801-2/8 27.07.1987 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
Gnr. 107 bnr. 993

2020/796843-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0230 GNR: 107 BNR: 19

2024/167156-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3029 GNR: 107 BNR: 19

1998/2996-1/8 26.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1242 FNR: 0 SNR: 1-8

Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNBOKSDATO

29.01.2026

FORSIKRINGSSLSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

82912292

OM BORETTSLAGET

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

Borettslaget består av 148 andeler.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Solibo.

Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Borettslagets revisor er SLM, statsautoriserte revisorer.

Borettslaget har 148 parkeringsplasser og 24 gjesteplasser.

Borettslaget har avtale med et parkeringsvaktsselskap P-Service AS. Det er digital gjesteparkering gjennom vår avtalepartner P-Service som forvalter tjenesten.

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

Man tegner seg kun for én vasketid av gangen pr. dag, og nøkkel henger utenfor vaskeriets dør. Om vaskeri er ledig innen din tid er du velkommen til å starte tidligere.

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

Større vedlikeholdsarbeider utført i borettslaget:

- Fasadevask:

Det ble utførte fasadevask med bruk av drone og legges på SelfCleaner ved å skumme det på fasadene.

SelfCleaner er et spesialmiddel for fasadevask. Selfcleaner metoden er fasadevask uten risiko for skader på bygget som ved bruk av høytrykksspyling og uten HMS-utfordringer ved arbeid i høyden. Oppdraget utføres av KTV Group og det er inngått en vedlikeholdsavtale hvor oppdraget utføres hvert annet år. Neste gang i 2026.

-Rensing av avtrekkskanaler fra bad:

Det er utført rens av avtrekkskanaler fra bad i samtlige boenheter. Det var generelt mye støv i avtrekkskanalene og i mange ventiler.

Det ble utført kontroll av kjøkken og bad vedrørende mekaniske vifter på bad og ventilator på kjøkken om er koblet til fasade eller ventilasjonsanlegg. Fjellet borettslag har et naturlig ventilasjonsanlegg hvor luft kommer inn fra spalter over vinduer og luker i vegg, og at avtrekket går ut gjennom baderom og kjøkken. Det betyr at det ikke skal monteres elektrisk vifte på bad da det skal være avtrekksventil.

På kjøkken er det basert på omluft med kullfilter løsning som er lov. Det ble merknader på 48 boenheter hvor det ble fulgt opp og iverksatt tiltak for utbedring slik at ventilasjonsanlegget fungere bra for alle beboere. Oppdraget

rensing ble utført av Aktiv Ventilasjon AS.

Tømming av sandfang:

Det ble utført tømming av 4 stk sandfang som utføres hvert 3-4 år. Oppdraget ble utført av Norva24 Gravco AS.

Maling kjeller – Vegger i ganger, fellesrom og vaskerom:

Det er ferdigstilt arbeid med å male kjeller vegger i ganger, fellesrom og vaskerom i Fjellsvingen 1-3-5-7-9-11-13 -15 -17. Det pågår arbeid i Fjellsvingen 19 - 21 og planen er å bli ferdig i Q2.

Videre arbeid i Elveien og fjellsvingen (partall) starter opp til høsten. Oppdraget utføres av vaktmester.

Trapper i trappeoppgang:

Det utføres løpende vedlikehold våre trapper med noe etterarbeid på maling og skifte av trappeneser som har løsnet. Oppdraget utføres av vaktmester.

Vinduene i leilighetene:

Det har vært en del oppgaver knyttet til vinduene i leilighetene fordi gummilistene rundt vinduene er noen år gamle og begynt å bli harde. Oppdraget utføres av vaktmester. Om vinduet er vanskelig å åpne/lukke gi oss melding via «kontakt» på borettslagets hjemmeside og vaktmester kommer å ordner det med en gang.

Gate- og veibelysning - Myra og fjellsvingen 1-3-5-7-9-11:

Det er byttet ut til nye led lys montert på 4 stk lysstolpene pga de gamle var fulle av vann eller virket ikke lenger. I tillegg så skiftet vi til ny led lampe på enden av blokken i fjellsvingen 1. Så nå er område bedre opplyst for beboerne. Oppdraget ble utført av elektrikerfirma Gulbrandsen & Olimb AS.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 141 999,- pr. 31.12.2025

KOMMENTAR FELLESGJELD

Informasjon om lån:

Bank: 8398.71.71742

Lånenummer: Handelsbanken

Nominell rente (flyt): 5,74 %

Innfrielsesår: 2042

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.01.2026: 20 950 633 kr

Andel av saldo: 141 558 kr

IN-ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 29 660,- pr. 31.12.2025

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Solibo AS

FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. De som vil benytte seg av forkjøpsretten, må selv følge med på leiligheter som er til salgs hos BORI. Forkjøpsrett for andelen avklares ved forhåndsutlysning.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er lov å holde hund, innekatt og andre typiske «innetyr». Dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige beboerne. Det må heller ikke medføre støy, ubehagelig lukt, søppel eller allergiske reaksjoner for andre beboere. Brudd på ordensregler utgjør mislighold og kan føre til salgspålegg. Det er båndtvang på hele området til Fjellet borettslag hele året. Lekeplassen skal være fri for hunder.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Hvert år arrangeres dugnad i mai måned for å få borettslagets uteområder ryddet til 17. mai. Styret oppfordrer alle til å møte opp på dugnadene i fremtiden for å gjøre det trivelig i borettslaget. Kan man ikke møte akkurat den dagen, er det fritt frem for å bidra i forkant. Styret ønsker seg et borettslag som beboerne er stolte av og ønsker å ta vare på.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner

Epost: william@notar.no

Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,-(inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,-(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklærings skjema
Boliginformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Energijattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så

snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

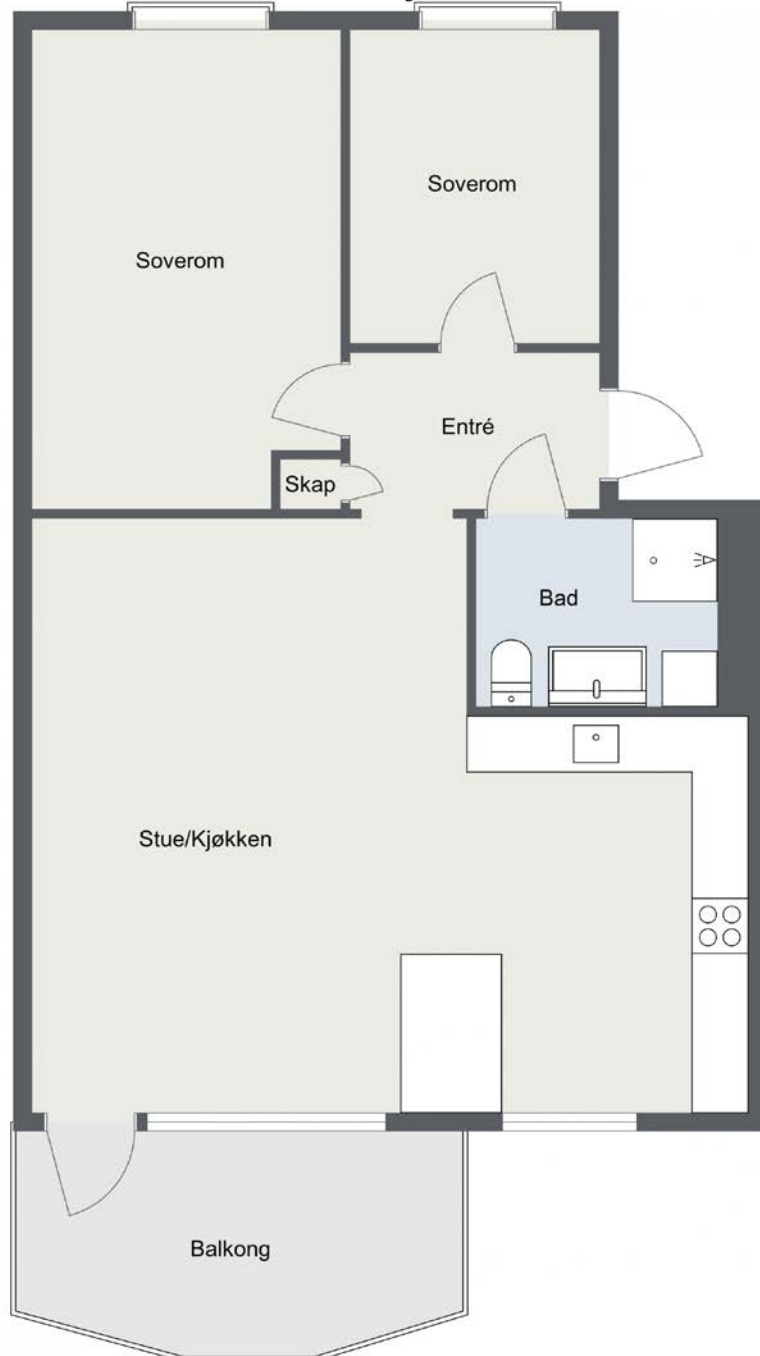
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR 2. Etasje



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FJELLSVINGEN 1

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 19

 Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 14283-1997

Referansenummer: NS6460

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med saltak antatt teknet med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskillere er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte og profilert dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran fra 2021.

Det er plastsluk fra ukjent år. Banemembran fra 2021.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Våtrommet nylig er renovert i tråd med Byggebransjens våtromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm.

Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskåp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 80 liter.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

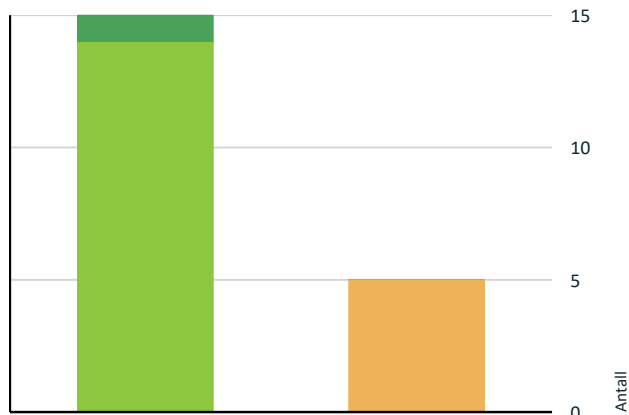
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ⚠ Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
 - ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ⚠ Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er boligen overflatebehandlet i 2021/2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken og 1 stk. soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte og profilert dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran fra 2021. Det er plastsluk fra ukjent år. Banemembran fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år. Våtrommet nylig er renoveret i tråd med Byggebransjens våtromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våtromsnorm.

Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig

Årstall: 2021

Kilde: Andre opplysninger: Det er plastsluk og banemembran.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 80 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring fra 2021, 2022, 2023 og 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ifølge eier foregår det radonmåling nå i regi av borettslaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

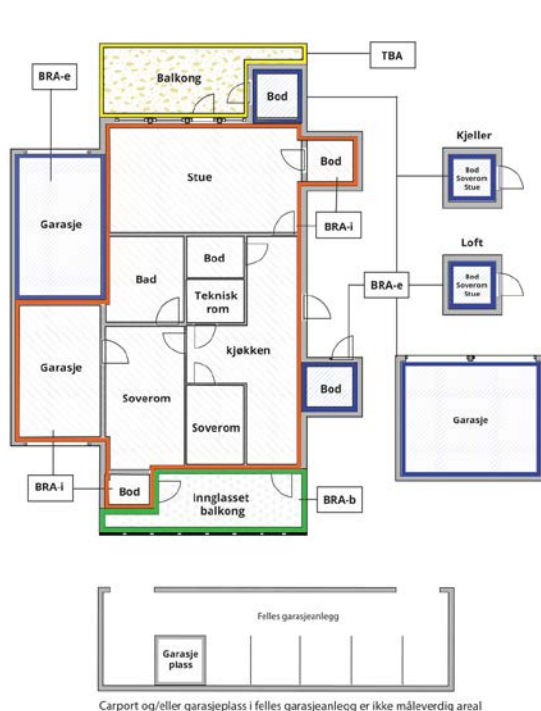
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	9
Kjeller		10		10	
SUM	65	10			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, kontor/soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Olav Ramstad Aleksandra Torkildsen Hjertaker	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	19		0	21554.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellsvingen 1

Hjemmelshaver

Borettslaget Fjellet

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/BORETTSLAGET FJELLET	950637501			Hjertaker Aleksandra Torkildsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NS6460>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0014/26	
Selger 1 navn	
Aleksandra Torkildsen Hjertaker	
Gateadresse	
Fjellsvingen 1	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1462
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 23-0014/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ATH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle Tidets Rørleggerbedrift AS: Borettslagets rørlegger-firma. Utførte arbeider/oppgradering av sluk og avløp etter ønske av borettslaget etter vi hadde meldt om at vi høsten/vinteren 2021 skulle totalrenovere badet (des 21). Dyktighandverker AS: Utførte alt arbeid med totalrenovering av badet nov-des 2021. Badet revet ned til stenderverk, gulvet pigget opp, brannskillet ikke brutt. Baderommet ble i prosessen utvidet med 15cm mot stuen, for å forbedre planløsningen. Dokumentasjon på totalrenovering av badet foreligger i boligmappa. Rørleggersentralen AS Utført flytting av og oppkobling av varmtvannsbereider, oppkobling av vann og installasjon av water guard (type "Flow stop easy") rundt hovedkran på kjøkken.

Arbeid utført av

Dyktighandverker AS og Alle Tidets Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Sluk/rør fornyet/oppgradert (Alle tidets rørleggerbedrift AS), tettesjikt/membran osv helt nytt (Dyktighandverker AS).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomført etter ønske fra borettslaget i sammenheng med totalrenovering (alt revet ned til stenderverket) av badet, nov/des 2021.

Arbeid utført av

Alle Tidets Rørleggerbedrift AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS: Utført små-elektriske utbedringer, deriblant trekking av strøm fra eksisterende stikk og til ytterligere stikkontakter langs yttervegg i stue. Samt trukket strøm fra stikk ved kjøkken, inn i kjøkkenøyen. Også installert lysstripe under overskap med tilhørende dimmer i kjøkkenet. Dyktighandverker AS Installert downlights på bad og i stue/kjøkken, installert dimmere til stue, samt alt elektrisk på badet. Dette inkluderer legging av varmekabler, installasjon av speil med lys, samt tilhørende brytere og kontroll på vegg. I 2026 har de også byttet en dimmer i stuen etter reklamasjon på den gamle. Gulbrandsen & Olimb AS: Alle forbedringer og tilhørende strøm, både 16A og 25A, til det nye kjøkkenet, utskifting av sikringer og forbedring av sikringskap, samt samsvarserklæring, risikovurderinger og sluttkontroll. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Arbeid utført av

ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS, Dyktighandverker AS, Gulbrandsen & Olimb AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sluttkontroller i sammenheng med oppgraderinger av bad og kjøkken, med tilhørende elektrisk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Radonmåling i borettslaget er igangsatt desember 2025 i alle 1.etg-leiligheter og halvparten av 2.etg-leilighetene. Målingene er per dagens dato 26.01.2026 ikke ferdigstilte. Vår leilighet, nr 51, nr H0202 er ikke en av leilighetene som har mottatt måler. <https://home.solibo.no/hp/brifjellet/news> Overskriften er: "Utrulling av brikker/sporfilm for radonmåling – før jul" Overflateoppussing, herunder vegger, gulv og tak er utført av undertegnede og samboer. Montering av nytt kjøkken a 2021 (øy a 2022) er montert av undertegnede og samboer, med støtte fra kjøkkenmontør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandra Hjertaker	db5618da19cbd3e23fff84 9086a38d407424e8bc	26.01.2026 18:27:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0014/26

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BQB7136
Matrikkel: 3222-107/19/0/0
Bruksenhet: H0202
Andelsnr: 51




Hjemmelshavere:
Aleksandra Hjertaker



Adresse:
Fjellsvingen 1, 1462
FJELLHAMAR

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 12 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
kursoversikt Thor fjellsvingen 1.docx	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
Sluttkontroll soverom kontor [Sluttkontroll R1]	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
S1 soverom kontor [Risikovurdering S1]c	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
S2 soverom kontor [Risikovurdering S2]c	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
S3 soverom kontor [Risikovurdering S3]c	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
Risikovurdering S3 Kjøkken	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
Sluttkontroll R1	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
Risikovurdering S2	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
Risikovurdering S1	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
Samsvarserklæring	GULBRANDSEN & OLIMB AS	ELFAG	2025-04-20
NELFO Samsvarserk bolig.pdf	ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS	Ikke spesifisert	2025-04-20
NELFO Risk sluttk lav risik.pdf	ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS	Ikke spesifisert	2025-04-20



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 24 dokumenter)



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

**Strømmen Eiendomsmegling AS**

E-post: mette@notar.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:**Borettslaget Fjellet**

27.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørrelse av 26.01.2026

Boligselskap: Borettslaget Fjellet
Organisasjonsnr: 950 637 501
Gnr./bnr: 107 / 19
Eier(e): Aleksandra Torkildsen Hjertaker

Seksjonsnr: 51
Adresse: Fjellsvingen 1, 1462 Fjellhamar

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/brlfjellet/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/brlfjellet/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82912292
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Andelseiere og dernest medlemmer av Bori har forkjøpsrett. Utlysning sendes direkte til eierskifte@bori.no.

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører besitter ikke oversikt over fordeling.

Informasjon om lån -

Bank:	8398.71.71742
Lånenummer:	Handelsbanken
Nominell rente (flyt):	5,74 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.2026:	kr 20 950 633
Andel av saldo:	kr 141 558
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.199,- pr. md.
Avsetning vedlikehold	kr 81,- pr. md.
Eiendomsskatt	kr 222,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.502,- pr. md.

Felleskostnader dekker;

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 29 660	kr 141 999

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:

5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr:

6725,- ink mva.

Avklaring av forkjøpsrett

Faktureres av Bori BBL

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Vedtekter for Fjellet Borettslag

org nr 950 637 501

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

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

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

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

~~~~~

## Paragraf 1

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

~~~~~

Paragraf 2 – BOMILJØ OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

~~~~~

### **Paragraf 3 – OPPGANG OG FELLESAREALER**

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

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

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

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

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

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

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

Alt av møbler, avfall etter oppussing, elektriske artikler osv., skal leveres nærmeste gjenvinningstasjon. Se [www.roaf.no](http://www.roaf.no) for nærmeste stasjon.

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

~~~~~

Paragraf 4 – VASKERI

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

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

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

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

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

~~~~~

## **Paragraf 5 – SØPPEL & PAPIRRETUR**

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

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

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

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

~~~~~

Paragraf 6 – EIENDOMMEN

Motorkjøretøy settes på anviste parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

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

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

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

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

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

~~~~~

## **Paragraf 7 – HUSDYRHOLD**

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

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

Lekeplassen skal være fri for hunder og katter.

~~~~~

Paragraf 8 – MARKISER OG BALKONG

Markiser

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

Balkong

All kasting fra balkong er forbudt.

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

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

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

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

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

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

~~~~~

## **Paragraf 9 – VAKTMESTER**

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

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

~~~~~

Paragraf 10 – BRANN OG SIKKERHET

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

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

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

~~~~~

## **Paragraf 11 – EIERSKIFTE & FREMLEIE**

### **Eierskifte**

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

### **Fremleie**

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

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

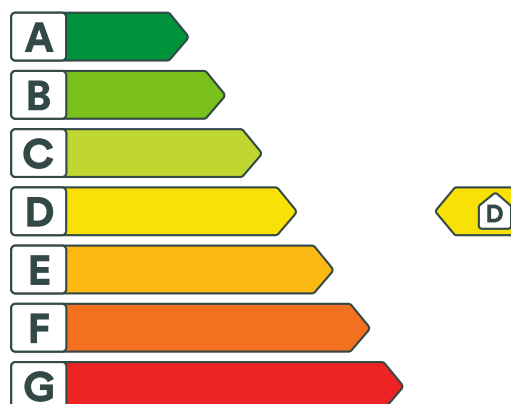
Kontakt styret for søknadsskjema. Søknad på fremleie for egen leilighet sendes deretter på e-post til: [fjelletbrl@outlook.com](mailto:fjelletbrl@outlook.com)

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

~~~~~



Adresse Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR	
Dato for energimerking 30.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-253449
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 14568840
Gårdsnummer 107	Bruksnummer 19
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
170,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
198,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 665 kWh



Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

26. april 1960.

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

Vedrørende boligblokker på eiendommen Fjellet.

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

Blokk A.

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

Blokk B.

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

Blokk C.

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

Blokk D.

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

Blokk E.

- Nr. 405: Belistning av benkebeslag. Tapetsering soverom ikke tilfredsstillende. Maling av hulkiå bad. Malesøl - badegulv fjernes.
- " 406: Listning av kjøkkenbenk. Utskifting av blad - entreder.

Blokk G.

- Nr. 101: Fjerne malesøl - badegulv. Maling bak rør - kjøkken. Justering av snepporter. Justere balkongdør.
- " 102: Mangler vrider kjøkkenvindu. Balkongdør justeres. Rute i vareder utskiftes. Maling av vindusemyg.
- " 104: Listning av kjøkkenbenk. Entreder må pusset og lakkes. Utbedring av etuegulv.
- " 203: Ikke besiktiget.
- " 304: Ferdigmaling av kjøkkenbenk. Tak i soverom og stue dårlig pusset. Justering av dører og snepporter. Utskifting av vindusbeslag i soverom. Festing av løs linoleum i soverom. Bad dårlig malt.
- " 401: Badetrom dårlig malt. Justering av snepporter. Festing av løs linoleum i soverom. Justere balkongdør.

- Nr. 402: Belisting av kjøkkenbenk. Justering av dører. Badegulv
ujevnt i fargen.
- " 403: Utbedring av sprukket benkeplate. Festing av løst
linoleum i stue. Terskel - balkongdør må heves.
Varedeør for liten.
Entredør må pusses og lakkes.

H. A. Johnsen.

HAI/VF

En kopi sendt: L.B.B.L.
Husnemnda i Lerenskog.
Brannvesenet v/J. Høgetveit.



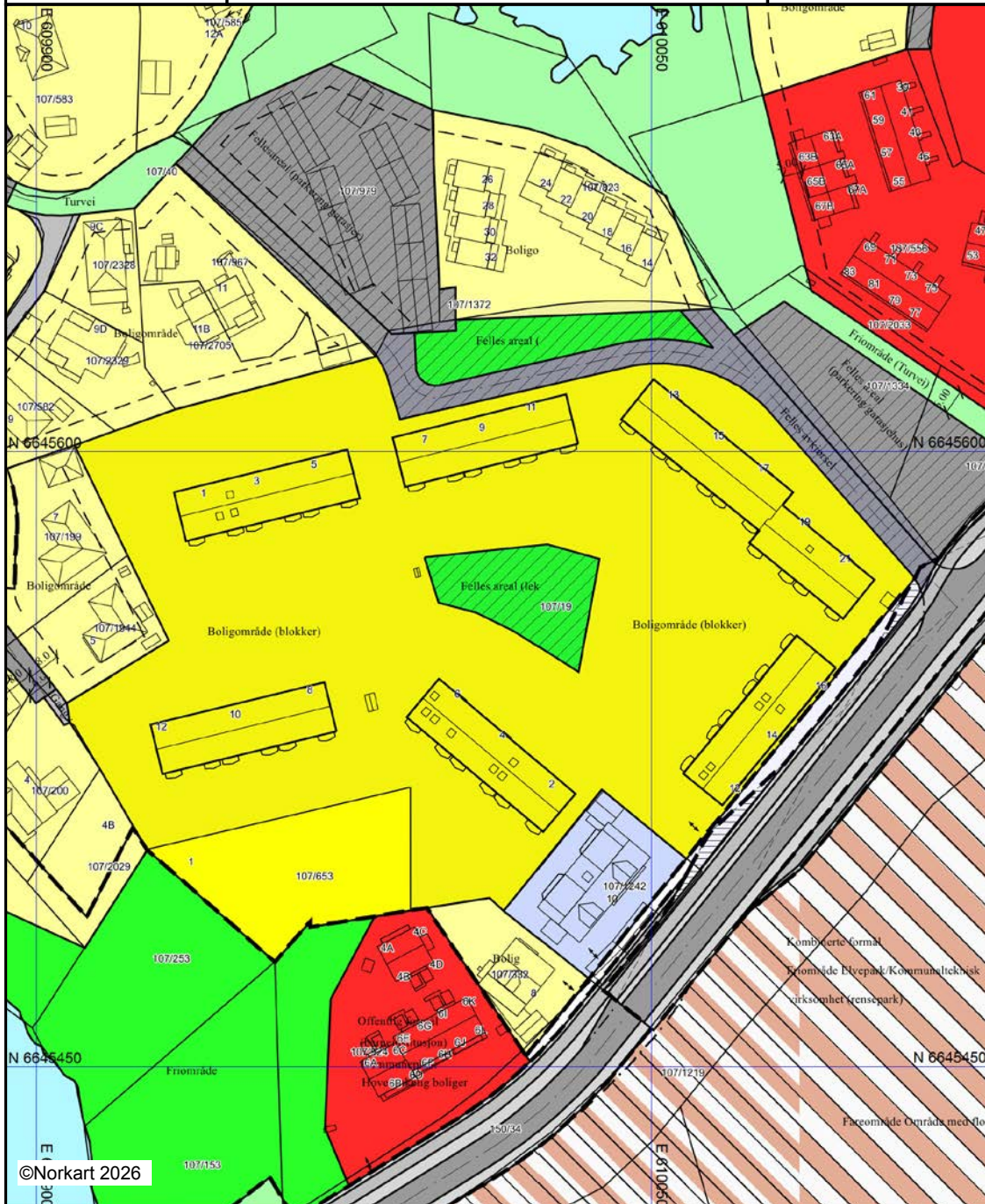
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/19
Adresse: Fjellsvingen 1
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

	Trase for jernbane
---	--------------------

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Grunnkart

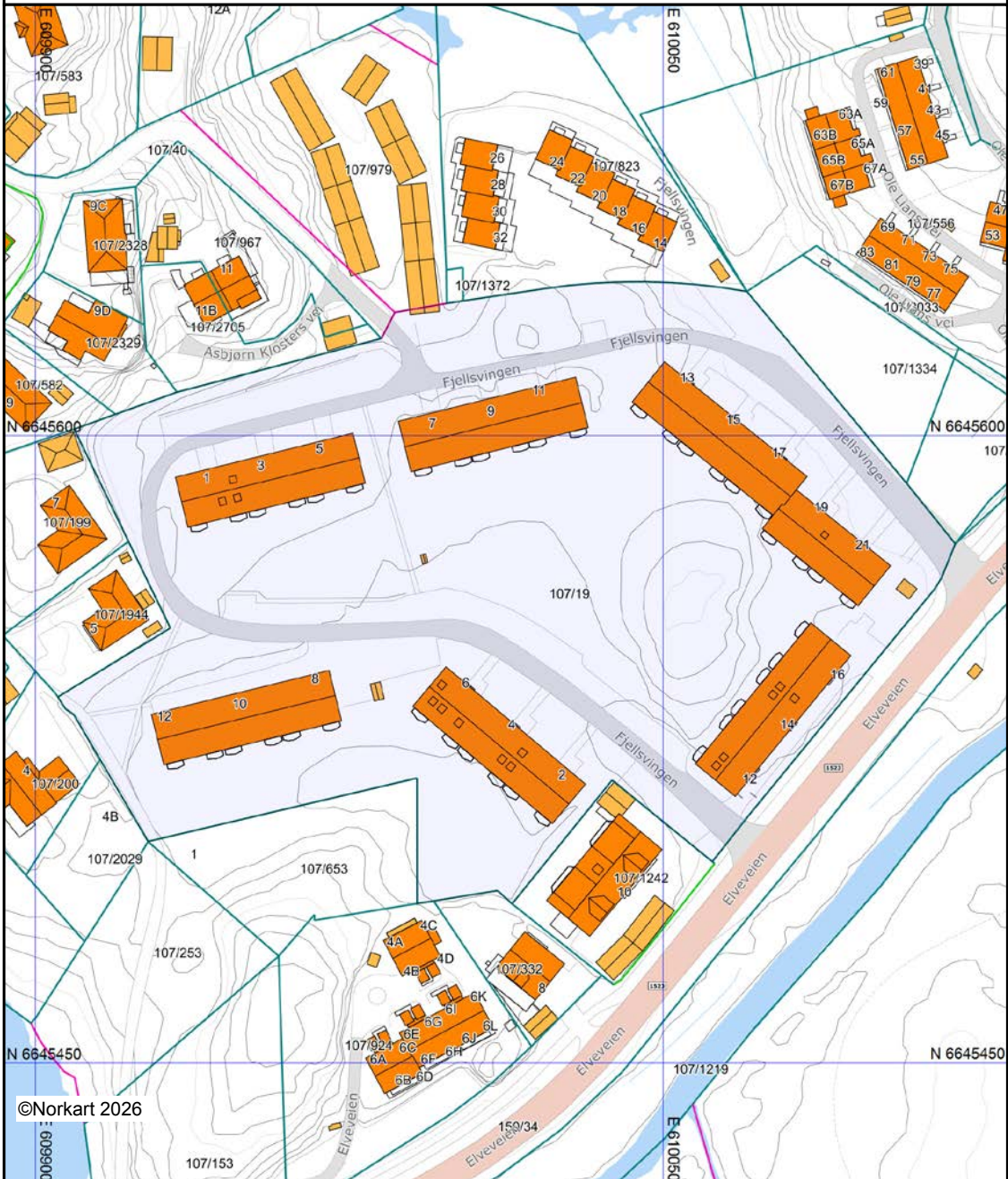
Eiendom: 107/19
Adresse: Fjellsvingen 1
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Lørenskog kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Fjellsvingen 1 - Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Dovre trygdesenter Linje 315	5 min  0.4 km
 Hanaborg stasjon Linje L1	11 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min  15.7 km
 Oslo Gardermoen	28 min 

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	13 min  1.1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	13 min  1.1 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	21 min  1.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	10 min  0.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	11 min  1 km
Mailand videregående skole 900 elever	9 min  0.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	15 min  1.3 km

«Sentralt til offentlige tjenester.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

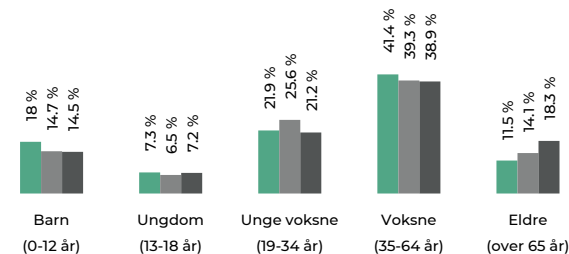
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet




Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling





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

Barnehager

Vangen barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min  0.3 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	10 min  0.8 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	13 min  1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Metro Senter Post i butikk	10 min  0.8 km
Coop Mega Metro PostNord	12 min  1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Støynivået

Lite støynivå 83/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

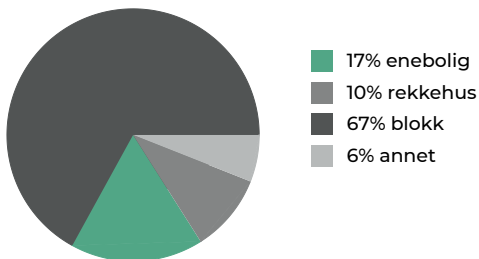
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

🏊 Rådhusparken Sandvolleyballbane	5 min 🚶
Sandvolleyball	0.4 km
🏊 Sandvolleyballbane	5 min 🚶
Sandvolleyball	0.5 km
🚶 SATS Metro	9 min 🚶
🚶 Condis Lørenskog	10 min 🚶

Boligmasse



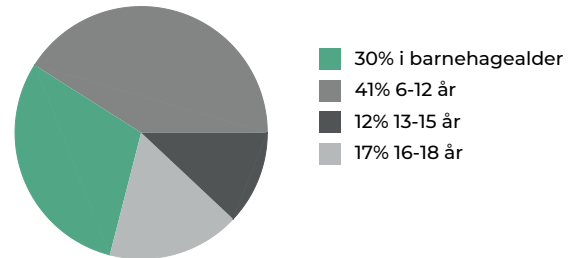
«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Metro Senter	16 min 🚶
📍 Apotek 1 Metro	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

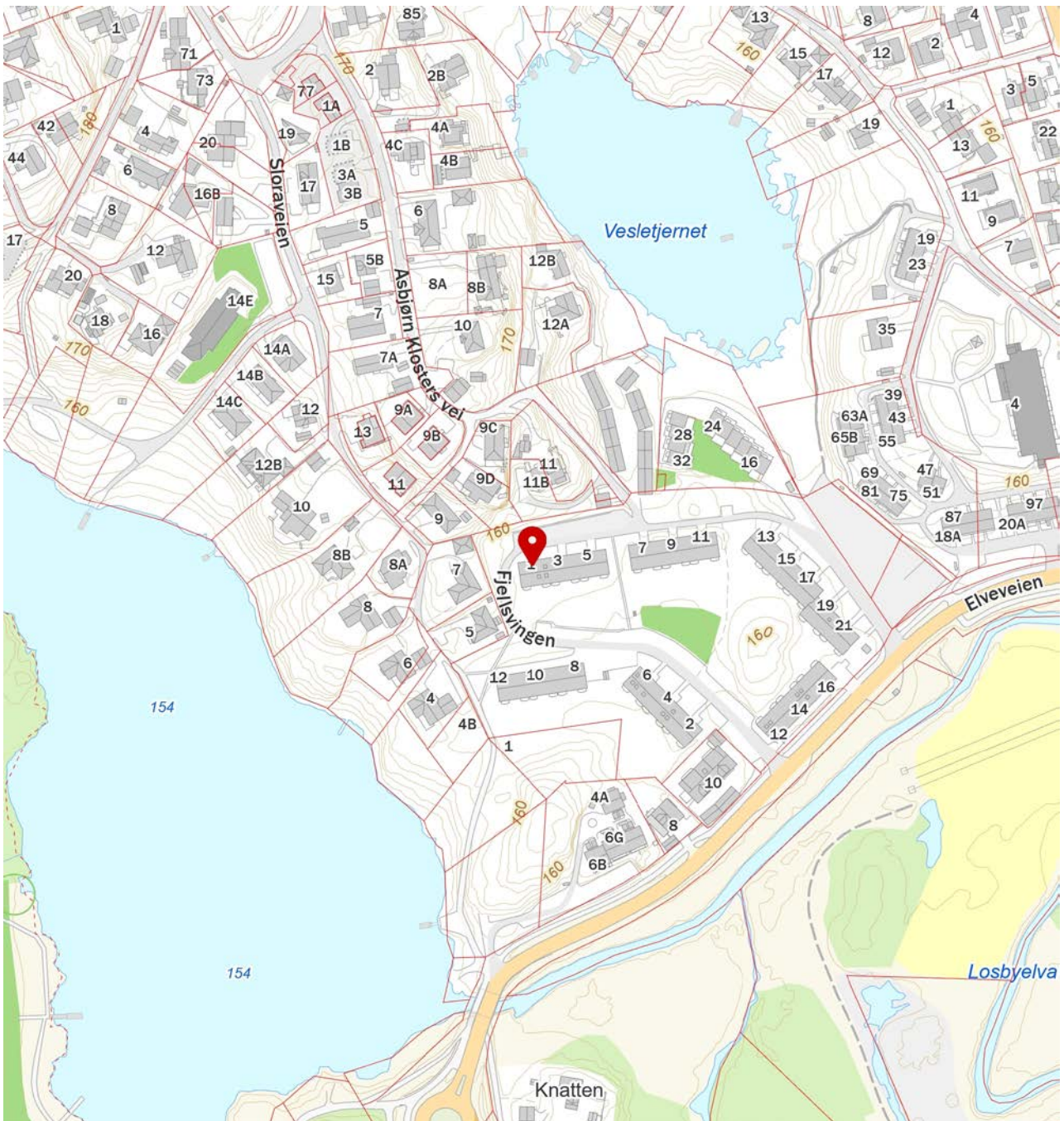
Fjellet
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

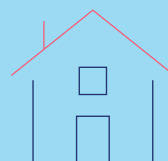
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0014/26

Adresse: Fjellsvingen 1, 1462 FJELLHAMAR, gnr. 107, bnr. 19,
andelsnr. 51 i Fjellet Borettslaget med orgnr.
950637501 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/