

aktiv.





Eiendomsmegler
Heidi Anett Larsen

Mobil 988 49 800
E-post Heidi.anett.larsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 148 915,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 748 136,-
Felleskostn.: Kr 5 195,-
Selger: Kathrine Jensen
Tommy Jensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 68/75 kvm
Tomtstr.: 21554.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 19
Andelsnr.: 110
Oppdragsnr.: 1204240147

Pen 3-roms i første etasje med gjennomgående planløsning og sydvendt balkong.

Fjellsvingen 19 er en pen, gjennomgående 3-roms andelsleilighet i første etasje. Området er attraktivt og barnevennlig, og her bor man med kort gange til skoler, tog, Metro senter og badeplass ved Vesletjernet. I forlengelse av stuen er det en koselig balkong og det disponeres ellers to boder og en parkeringsplass med elbillader.

Leiligheten har fine lysforhold og ble oppgradert i 2024 med nye gulv og himling i entré og på kjøkken. Kjøkkeninnredningen er fra 2012, mens vinduer og balkondør ble skiftet i 2015 og 2012. Nevnte kjøkken ligger i eget rom og har de fleste hvitevarer integrert. Stuen er lys og fin, og har gode muligheter for flere sittegrupper. Baderommet har malte fliser, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Videre er det et innredet rom, samt to soverom og entré med skap.

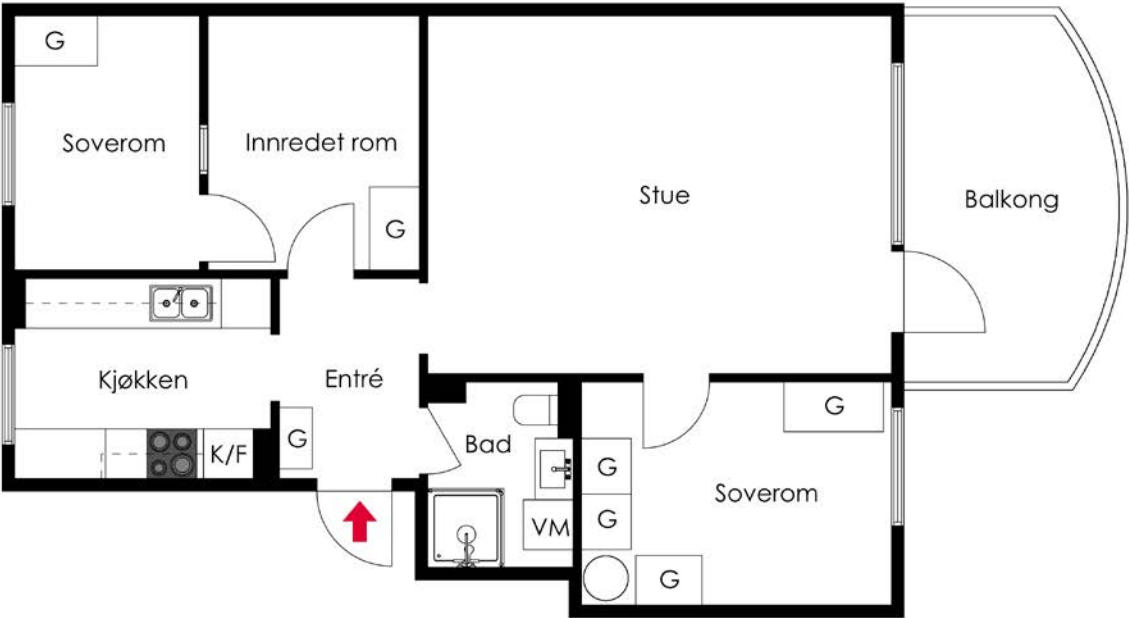


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen14
Tilstandsrapport32
Egenerklæring51
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85

Plantegning

1. etasje



aktiv.

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Velkommen!



Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom i tilknytning til entreen. Rommet er i likhet med entreen pusset opp med nye gulv og himlinger i 2024, mens kjøkkeninnredningen, som er bygget parallelt, er fra 2012.



Stue

Stuen er et lyst, fint og sosialt rom som enkelt kan innredes med sofagruppe, tv-løsning og fullt spisestuemøblement, uten at det virker overfylt.



Soverom

Hvert rom har gode muligheter for møblering av senger og annet tilbehør.



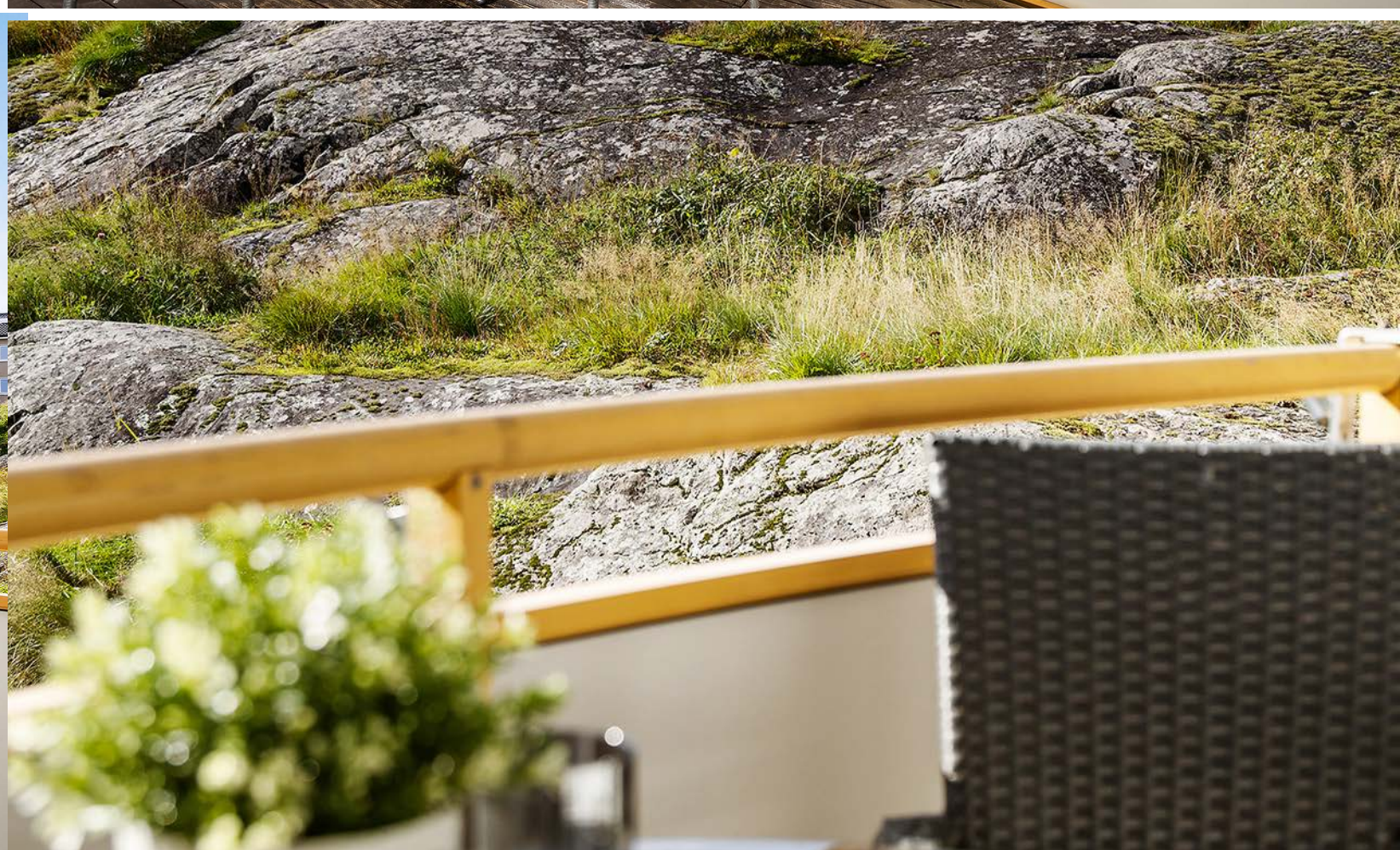
Bad

Badet er funksjonelt med malte veggfliser i en lun grønnfarge og fliser på gulvet, malt i en trendy sandfarge.



Balkong

Fra balkongen er det fint utsyn over borettslagets idylliske uteområde med synlig fjell, naturlig vegetasjon og velstelte plenareal.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² 2 eksterne boder1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, innredet rom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 4 m² og 3 m².

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21554.4 m²

Tomtebeskrivelse

Favorittstedet på solfylte dager kan fort bli leilighetens sydvestvendte balkong på ca. 7 kvm. Balkongen har utgang fra stuen og kan møbleres med en komfortabel sittegruppe og grill. På gulvet er det lagt terrassebord og rekkverket består av hvite plater i gulmalt metallinnramming.

Mot naboene er rekkverket toppet med ruglete glass som gjør det mer privat. En balkong i etasjen over danner et lunt overbygg, og ytterkant er det montert markise for ekstra solskjerming. Fra balkongen er det fint utsyn over borettslagets idylliske uteområde med synlig fjell, naturlig vegetasjon og velstelte plenareal.

En hvitmalt flaggstang understreker idyllen og om man vil være sosial kan man benytte seg av grønnmalte sittegrupper som er fordelt utover området. En stor lekeplass med flere apparater, ballplass og tarzanløype gir morsomme utfordringer for barna. Parkeringsplasser og internveier er asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Vesletjernet badeplass ligger bare noen hundre meter unna, og det er også badeplasser ved Langvannet og Fjellhamardammen miljøpark.

Lørenskog har et anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, og svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog

har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Crossfit og et nytt padelsenter fra 2023 ligger også i nærheten. I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus – et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Veiviseren ligger i kulturhuset og er en fin møteplass for kommunens innbyggere. Her er det kafé som er åpen hver dag, inkludert søndager, samt seniortreff og forskjellige aktiviteter. Aktivitetshuset Volt er en del av kulturhuset for ungdom fra 13 år og opp. På Volt kafé kan du kjøpe billig mat, møte venner, spille foosball, bordtennis, x-box eller bare slappe av. Kafeen har trådløst nett og ingen kjøpeplikt.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Dovre trygdesenter, som ligger ca. 8 min unna. Videre er det ca. 11 minutters gange til Hanaborg stasjon.

Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 4 min til Strømmen Storsenter, 6 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Solheim barneskole, Kjenn ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand og Strømmen, samt et godt utvalg av barnehager, hvor Vangen og Fjellsrud er de to nærmeste. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig
Boligtilstand AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon,
forblendet med fasadeplater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig:
Gulv: Laminat og vinyl.
Vegger: Malt tapet. Malte panelplater. Sparklet og
malte overflater.
Himling: Pusset og malte overflater. Takessplater.

TG 2
Ytterdører
- Alder og slitasje.
Vinduer
- Omramming og listverk bærer stedvis noe høyere
preg av slitasje.
Innvendige dører
- Alder og slitasje.
- Avvik i lukkemekanisme.
Vegger
- Generelt slitte overflater.
Ledningsnett for sanitær
- Alder og normal slitasje.
- Begrenset tilkomst til stoppekraner og ikke
observasjon av hovedstoppekran.
Vannbåren varme
- Alder og slitasje.

Ventilasjon
- Ikke tilfredsstillende luftveksling.
Varmtvann
- Varmtvannsberederen er på 1950 w uten fast
tilkobling.
Kjøkkeninnredning
- Alder og slitasje.
Terrasse/balkong
- Alder og slitasje.
Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad
- Alder og slitasje. Feil fallforhold. Membran kan ikke
konstateres. Bom i flis.
Sanitær - bad
- Alder og slitasje.
Fast inventar - bad
- Alder og slitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/
våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fjernet gammel bereder på bad.
Installert ny på soverom vegg i vegg med rørkobling
gjennom vegg.
Arbeid utført av: Alle tiders rør

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/
kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ble byttet ut soilrør på kjøkken i 2012
Arbeid utført av: Alle tiders rør

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: Satte inn nye kurser i sikringsskap. Lagt
opp elektrisk anlegg i leilighet

Arbeid utført av: Sæthre elektriske

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ladeboks fastmontert på P-plass. Abm
avtale gjøres med Aneo.

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)?
Svar: Ja
Beskrivelse: All info om arbeid som er utført i
borettslaget fåes av styreleder.

Tilleggs kommentar
Har vært vannlekasje i tak på kjøkken. Tak, gulv og
listverk er byttet ut. Arbeid er utført igjennom
borettslagets forsikringselskap.

Innhold
Planløsning
1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, 2
soverom og innredet rom.
Kjeller: 2 eksterne boder.

Kort fortalt
- Pen 3-roms leilighet i første etasje
- Sentralt, attraktivt og barnevennlig
- God, gjennomgående planløsning
- Fast parkeringsplass med elbillader
- Sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm
- Fint utsyn mot grønne fellesareal
- Hyggelig entré med dørcalling
- Nytt tak og gulv i entré og kjøkken
- Praktisk og pent kjøkken fra 2012
- Delvis integrerte hvitevarer
- Lys og møbleringsvennlig stue
- Bad med malte, flissatte overflater

- Vaskemaskinopplegg på badet
- To soverom og et innredet rom
- Klesskap i soverom og entré
- To disponible boder i felles kjeller
- Balkongdør og vinduer fra 2012/15

Standard
Entré
Leiligheten har en pen entré med hvite takplater og
moderne, enstavs laminatgulv fra 2024. I fin
kontrast er veggene malt i dempet sort, med unntak
av en nostalgisk vegg kledd med grovt, rustikt panel.
Rett ved ytterdøren er det montert dørcalling og et
garderobeskap til yttertøyet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom i tilknytning til entreen.
Rommet er i likhet med entreen pusset opp med nye
gulv og himlinger i 2024, mens kjøkkeninnredningen,
som er bygget parallelt, er fra 2012. Veggene er malt
sorte, kombinert med små, grå fliser over
kjøkkenbenken på den ene siden og store lysegrå
fliser over den andre.

Innredningen har åpne hyller, ett skap med glass og
hvite stavfronter for øvrig. Benkeplaten er i
nøttefarget laminat og har nedfelt, rund
oppvaskkum. Koketopp, stekeovn og
oppvaskmaskin er integrert. Over koketoppen er det
kullfilterventilator og like ved siden av er det avsatt
plass til side-by-side kjøleskap.

Stue
Stuen er et lyst, fint og sosialt rom som enkelt kan
innredes med sofagruppe, tv-løsning og fullt
spisestuemøblement, uten at det virker overfylt. Et
stort vindu og en glassdør vender ut mot
sydvestvendt balkong og gir fine lysforhold og god

overgang til utearealet. Veggene er kledd med hvitmalte panelplater og i fin kontrast er det nøttefarget skipsgulv.

Bad/wc/vaskerom
Badet er funksjonelt med malte veggfliser i en lun grønnfarge og fliser på gulvet, malt i en trendy sandfarge. Det er frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for plassbesparende vaskesøyle. Baderomsinnredningen har vegghengt skuffeseksjon med hvit, slett front, heldekkende servant og et speil med belysning.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to soverom, fint plassert i hver sin ende. Begge rommene har godt dagslys og malte vegger i en mørk gråfarge. Hvert rom har også gode muligheter for møblering av senger og annet tilbehør. I tilknytning til det ene soverommet er det et innredet rom som kan innredes som garderobe, kontor eller kanskje gjesterom. Det innredede rommet har vindu mot soverommet, laminat på gulvet og hvitmalte panelplater på veggene med gråmalte lister til. Det er garderobeskap på hvert soverom og i entreen, og av lagringsmuligheter disponeres det to kjellerboder på henholdsvis 3 og 4 kvm.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass med elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
82912292

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon med oppdriftsventil i taket på badet og friskluftsventiler på kjøkkenet og soverommene. På kjøkkenet er det også kullfilterventilator. Det elektriske anlegget i stuen og kjøkkenet ble oppgradert i 2012, og det er sikringsskap med automatsikringer. Til slutt har leiligheten en 198 liters varmtvannsbereder fra 2015. Berederen er plassert på det ene soverommet og sikret med vannstoppsystem.

Energikarakter

Energifarge
Grønn

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 849 971

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 229 889

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
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.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 5.097,– pr. md.
Avsetning vedlikehold kr 69,– pr. md.
Medlemsavgift BORI kr 29,– pr. md.

Alle eiere må være medlemmer i BORI, som fakturerer borettslaget for medlemskontingenter. Borettslaget dekker én kontingent pr. andel

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5195

Andel Fellesgjeld
Kr 148 915

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
05.09.2024

Andel fellesformue
Kr 23 194

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Forkjøpsfrist
2024-10-07T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn
Fjellet Borettslaget

Organisasjonsnummer
950637501

Andelsnummer
110

Om borettslaget
Borettslaget består av 148 andeler.
Borettslaget Fjellet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950637501 og ligger i Lørenskog Kommune.

Forretningsførselen er Solibo AS.
Borettslagets revisor er Slm Revisjon AS.

Styret arbeid i 2023
Styret har i perioden hatt 13 styremøter.
Informasjon til andelseiere:
Hovedkanal for Informasjon er borettslagets hjemmeside <https://fjelletborettslag.no>.
I oppgangene sørger styret for at beboere får oppdatert informasjon og oppslag knyttet til ekstraordinære hendelser.
Styret sender også jevnlig ut informasjonsskriv om planlagte aktiviteter.

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

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

Vaktmestertjenesten
Styret har ansvaret for vaktmestertjenesten og utarbeider hvert år vedlikerholdsplan for oppgaver som skal utføres. Vaktmester(ne) prioriterer

løpende drift, og henvendelser fra beboere håndteres løpende. Vaktmesterne får gode tilbakemeldinger fra beboerne og styret.

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

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

Arrangementer i 2023
• Dugnad i mai
• Julegrantenning 1. søndag i advent.
Hvert år arrangeres dugnad i mai måned for å få borettslagets uteområder ryddet til 17. mai.
Vaktmester og Frode Gran Service AS feier veiene og området i forkant av dugnaden. Deltagelsen i 2023 var på ca. 50 personer. I enkelte oppganger/ blokker er oppmøtet noe variabelt.

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

Som en ekstra tjeneste ble det satt opp en traktorhenger for ekstra restavfall fra fellesarealene.

Når henger er full, er det ikke mulig å levere mer avfall. Hver beboer er selv ansvarlig for å kjøre sitt restavfall til ROAF.
Vi anbefaler at beboerne benytter ROAFID for brukerbetaling på kr. 100,-. Les mer på ROAF sin hjemmeside.

Større vedlikeholdsarbeider
Noen eksempler på vedlikeholdsarbeid som er gjennomført er;
Vask av utvendig balkong
Det er gjennomført vask av alle balkonger utvendig.
Vask av balkonger bør gjennomføres hvert 5 år.
Maling kjeller – Vegger i ganger, fellesrom og vaskerom
Det er ferdigstilt arbeid med å male vegger i ganger, fellesrom og vaskerom i Fjellsvingen 1 – 3 - 5 og Fjellsvingen 5 – 7 - 9. Dette arbeid gjøres av vaktmester og utføres mellom andre oppgaver.

Merking av parkeringsplasser (Uteområde)
Alle parkeringsplasser er merket og målt opp på nytt med hvit farge. Det gjenstår litt etterarbeid som å male over gul farge og merke gjerde med reflex tape for lettere å se plassen på vinterstid.
Vi minner på at beboere ikke skal benytte gjesteparkeringen til egne kjøretøy / Firmabiler.

Blomsterkasser (Uteområder)
Styret har satt igang et prøveprosjekt i 2023 med å sette ut noen blomsterkasser og etablert noen blomsterbed for å bedre bo miljøet her i Fjellet borettslag. Evaluering av dette blir utført nå i vår.
Styret håper det blomstrer opp i vår og skaper gleder for oss alle.
Styret har fått gode tilbakemeldinger fra flere beboere som opplever forskjønning av utearealene som positivt for borettslaget.

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld
Informasjon om lån per 01.09.2024:
Bank: 8398.71.71742
Lånenummer: Handelsbanken
Nominell rente (flyt): 5,99 %
Innfrielsesår: 2042
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.2024: kr 21 947 176,-
Andel av saldo: kr 1 48 527,-
IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbygglaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbygglaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. 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, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbygglaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbygglaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret

faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er lov å holde hund, innekatt og andre typiske «innedyr». Dyreholdet må ikke være til ubehag for de øvrige beboerne.
Det er båndtvang på hele området til Fjellet borettslag hele året. Lekeplassen skal være fri for hunder og katter.

Forretningsfører
Forretningsfører
Solibo AS;

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 107, bruksnummer 19 i Lørenskog kommune.Andelsnr. 110 i Fjellet Borettslaget med orgnr. 950637501

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

3222/107/19:
05.07.1922 - Dokumentnr: 152 - Skjønn Elektriske kraftlinjer

23.08.1929 - Dokumentnr: 176 - Elektriske kraftlinjer

26.03.1960 - Dokumentnr: 945 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnr 945.

30.09.1972 - Dokumentnr: 5208 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:967
Bestemmelse om vedlikehold

17.10.1972 - Dokumentnr: 5501 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1985 - Dokumentnr: 6965 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:585
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1986 - Dokumentnr: 541 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:967

07.12.1989 - Dokumentnr: 12631 - 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.

13.02.1998 - Dokumentnr: 2129 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:8
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruk av lekeplass.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.06.1999 - Dokumentnr: 7753 - Erklæring/avtale
Frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg
Rettighetshaver Akershus Nett
Med flere bestemmelser

26.08.2011 - Dokumentnr: 675104 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.12.1903 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1
PB 8/30 ELDRE REG H-1505

20.12.1916 - Dokumentnr: 900078 - 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

23.10.1918 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:199
PB 1/4-104
Eldre reg. B-819

26.06.1922 - Dokumentnr: 900037 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:653
PB 5/8-24 ELDRE REG C-865

21.09.1957 - Dokumentnr: 4156 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1219

28.04.1958 - Dokumentnr: 1943 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242

27.07.1987 - Dokumentnr: 6801 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
Gnr. 107 bnr. 993

01.01.2020 - Dokumentnr: 796843 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 167156 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:19

26.02.1998 - Dokumentnr: 2996 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1242 Snr:8
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Det foreligger verken ferdigattest,
ekspedisjonsdokument eller midlertidig
brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke
foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i
bruk. Boligen er oppført før 1998, og det gjøres
oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for
ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er
fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse har avvik iht dagens bruk.
- Det er satt opp en lettvegg for å skille et soverom
ved å lage et soverom og et innredet rom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligbebyggelse.
Område følger reguleringsplan "Fjellhamarskogen"
med id: 1987002 og Nordahl Griegs vei og del av
Elveveien med gang-/sykkelvei - søndre del med id:
1987003

Adgang til utleie
Det skal søkes skriftlig til styret om eventuell utleie
av leiligheten og det kan søkes for maks 1 år av
gangen. Det skal være særdeles gode grunner for at
man skal få godkjent framleie.
Det presiseres at andelshaver er ansvarlig for
leiligheten og eventuelle ulemper eller skader
forvoldt av leietagere. Utleie må være godkjent av
styret i god tid innen leiligheten leies ut til ny bruker.
Kontakt styret for søknadsskjema. Søknad på
fremleie for egen leilighet sendes deretter på e-post
til: fjelletbrl@outlook.com
Behandlingstid av søknad kan ta opptil 30 dager og
signert skjema for godkjenning vil deretter
tilbakesendes på epost til eier og leietaker.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 Prisantydning

148 915 Andel av fellesgjeld

3 738 915 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger
7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring
500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 748 136 Totalpris. inkl. omkostninger
3 755 336 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 758 136 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Heidi Anett Larsen
Eiendomsmegler
Heidi.anett.larsen@aktiv.no
Tlf: 988 49 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

27.09.2024

Nabolagsprofil

Fjellsvingen 19 - Nabolaget Fjellet - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dovre trygdesenter Linje 315	3 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	13 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Mailand videregående skole 900 elever	11 min 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

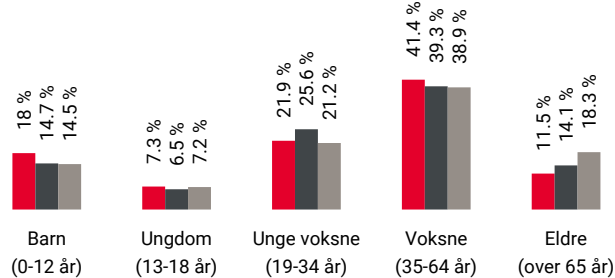


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellset	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	6 min 0.5 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	9 min 0.7 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Metro Senter Post i butikk	14 min 1 km
Coop Mega Metro PostNord	15 min 1.1 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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Støynivået

Lite støynivå 85/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

 Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

- 

Rådhusparken Sandvolleyballbane

Sandvolleyball

7 min



0.5 km
- 

Sandvolleyballbane

Sandvolleyball

7 min



0.5 km
- 

CrossFit Lillestrøm

10 min

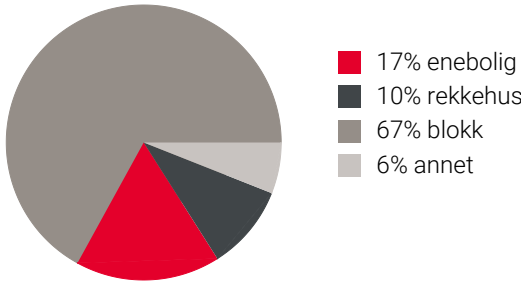

- 

SATS Metro

12 min



Boligmasse



«Hyggelige naboer. Sentralt til alt.
Grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Metro Senter

20 min

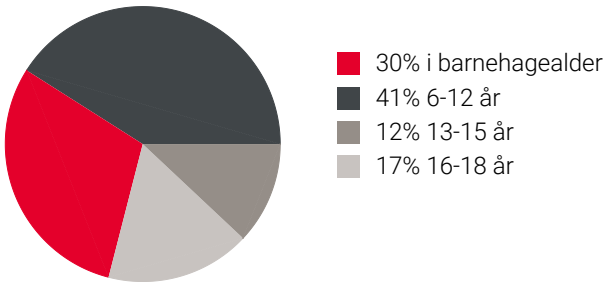

- 

Boots apotek Lørenskog

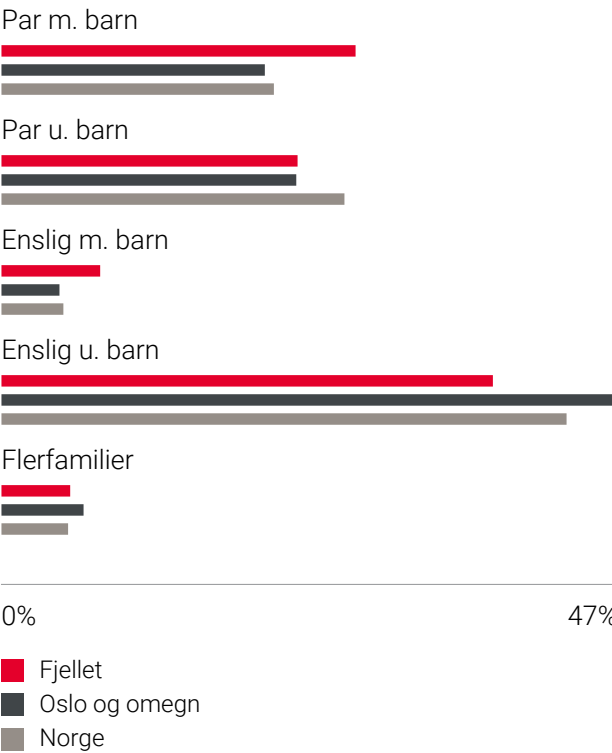
20 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

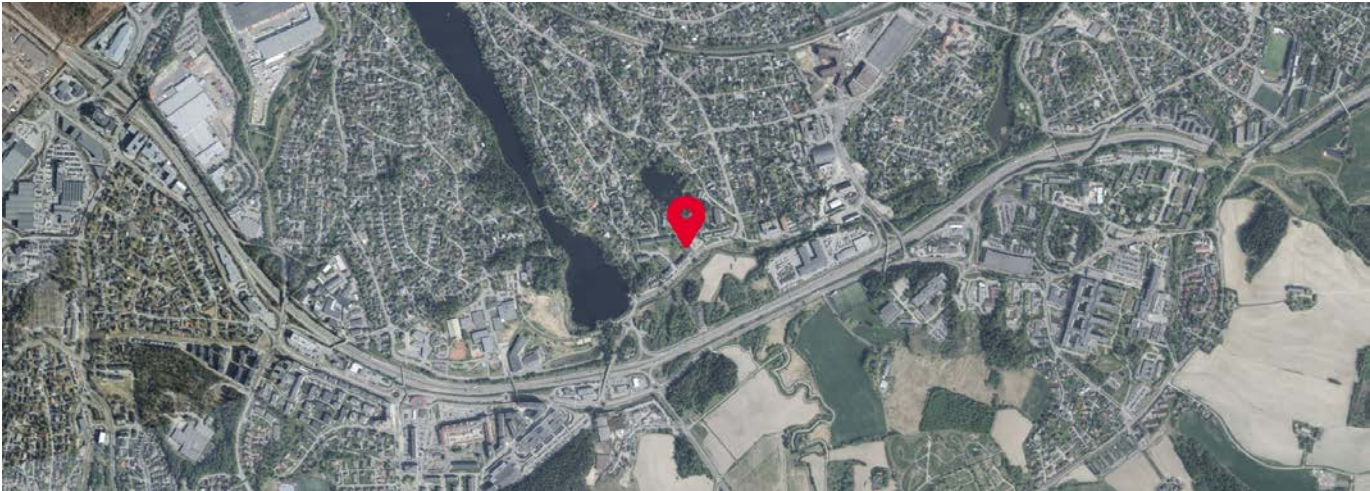


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Fjellsvingen 19, 1462 FJELLHAMAR
Borettslagsleilighet (i blokk):
950 637 501 / 110

BORETTSLAGET FJELLET
3222-107/19/0/0

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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



OPPDRAGSINFORMASJON

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



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningsakkynndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO



Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	20. sep. 2024
Til stede	Selger/eier Tommy Jensen Takstingeniør Theodor Østlie
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring
Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand
Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Omramming og listverk bærer stedvis noe høyere preg av slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanisme.
TG 2	Vegger	Generelt slitte overflater.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje. Begrenset tilkomst til stoppekraner og ikke observasjon av hovedstoppekran.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Varmtvannsberederen er på 1950 w uten fast tilkobling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. Feil fallforhold. Membran kan ikke konstateres. Bom i flis.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

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

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1959 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller. Parkering En parkeringsplass følger boligen, plassen er markert med 110. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tomteareal	21554.4 m²
Hjemmelshaver	Fjellet Borettslaget
Eier adkomstdokumenter	Tommy Jensen og Kathrine Jensen

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Nye gulv og himling i entré og kjøkken.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGER

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

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.
Et rom kan opprinnelig vare byggesøkt som bod, men fremsto som innredet rom under befaring og er derfor omtalt som det i rapporten.

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

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

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

Vinduer og dører

YtterdørerTG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

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

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

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

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.		
Ytterdører		
TG 1		
Balkongdør med trelags isolerglass, fra 2012 i følge eier.		
Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass? Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.		
Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming? Nei.		
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei.		
Vurdering Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt.		
Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.		
Vinduer		
TG 2		
Vinduer med trelags isolerglass, fra 2015, i følge eier.		
Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass? Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.		
Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming? Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er innsisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.		
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.		
Vurdering Vinduer generelt fremstår som vedlikeholdt, omramming (utforinger og lister) bærer stedvis preg av høyere grad av slitasje og lokal utbedring må påregnes, tilstandsgrad 2 er satt som følge av dette.		
Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.		
Innvendige dører		
TG 2		
Innvendige dører i tre.		
Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen? Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.		
Vurdering Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor.		
Utskrift 20. sep. 2024	Boligtilstand AS	Side 9/19

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.			
Horisontalmåling			
Etasjeskiller			
TG 1			
Etasjeskiller i betong.			
Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser? Nei. Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 8 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.			
Vurdering Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.			
Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.			
Innvendige overflater			
Gulv			
TG 1			
Laminat og vinyl.			
Vurdering Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.			
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.			
Vegger			
TG 2			
Malt tapet. Malte panelplater. Sparklet og malte overflater.			
Vurdering TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader. Overflatebehandling bør påregnes.			
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.			
Himling			
TG 1			
Utskrift 20. sep. 2024	Boligtilstand AS	Side 10/19	

Pusset og malte overflater. Takessplater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,43 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør	TG 2
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for kaldtvann er lokalisert i kasse i kjøkken. Stoppekran i vegg bak vaskemaskin og tørketrommel i bad er ikke funksjonstestet.	
Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet? Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert.	
Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk? Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blande batteri i kjøkken.	
Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon? Nei.	
Vurdering Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Manglende tilkomst til stoppekraner kan medføre økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje. Det vil være naturlig å oppgradere ledningsnett i forbindelse med oppgradering av bad.	
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.	

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

Varmtvannsbereder	TG 2
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i soverom. Strømtilførsel via stikkontakt.	
Er berederen lekkasjesikret? Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen. Avløpet er ledet til bad. Automatisk vannstopper er observert.	
Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen? Nei.	
Er berederen tilstrekkelig understøttet? Ja.	
Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel? Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.	

Vurdering Varmtvannsberederen er på 1950 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt tg 2.
--

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme	TG 2
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.	
Vurdering Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på regulatorer, radiatorer og ledningsnett tilknyttet. Eldre regulatorer kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.	
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.	
Ventilasjon	TG 2
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Friskluftsentiler i kjøkken og to soverom. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer.	

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.
Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

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

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

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

Kjøkkeninnredning	TG 2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er i følge eier fra 2012.	
Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner? Nei.	
Vurdering Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det er observert enkelte svellinger og bruksmerker på overflater. Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes.	
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.	

Terrasse/balkong	TG 2
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 m². Terrassebord på tilfarere. Rekkverk i metall med plater i felt. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 m.	
Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen? Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.	
Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen? Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.	
Er det funnet avvik på vannavrenning og fuksikring mot yttervegg? Nei.	
Vurdering Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	

Om våtrommet og fuktmåling	
Badet er av eldre dato. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid. Badet er oppført/pusset opp i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuksikring/vanntett sjikt etter dagens bruk, og frem til badet pusses opp, bør ikke overflatene utsettes for fuktpåkjenninger. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fuktskader, som ofte oppstår skjult i konstruksjonen.	

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

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
I dette tilfellet er vegger tilstøtende dusjsone mot fellesarealer som ikke gir mulighet for hulltaking. Isteden er fuktindikator benyttet der dette er hensiktsmessig.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk	TG 2
Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.	

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

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

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Det er registrert utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer fra bereder i soverom. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert. Dusjkabinett er ikke flyttet.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Det er målt 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist, i henhold til gjeldende krav skal det være minimum 25 mm.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.
TG 2: Membran kan ikke konstateres.
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Sluk, røropplegg, gulv- og veggkonstruksjon er i hovedsak av eldre dato og slitasje må påregnes. Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes i nær fremtid.

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

Sanitær	TG 2
Dusjkabinett. Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret? Nei.	
Vurdering TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	

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

Fast inventar	TG 2
Benkeskap med glatte fronter.	
Vurdering Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

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

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

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

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ikke kjent. Stue og kjøkken har oppgradert elektrisk fra 2012.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

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

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

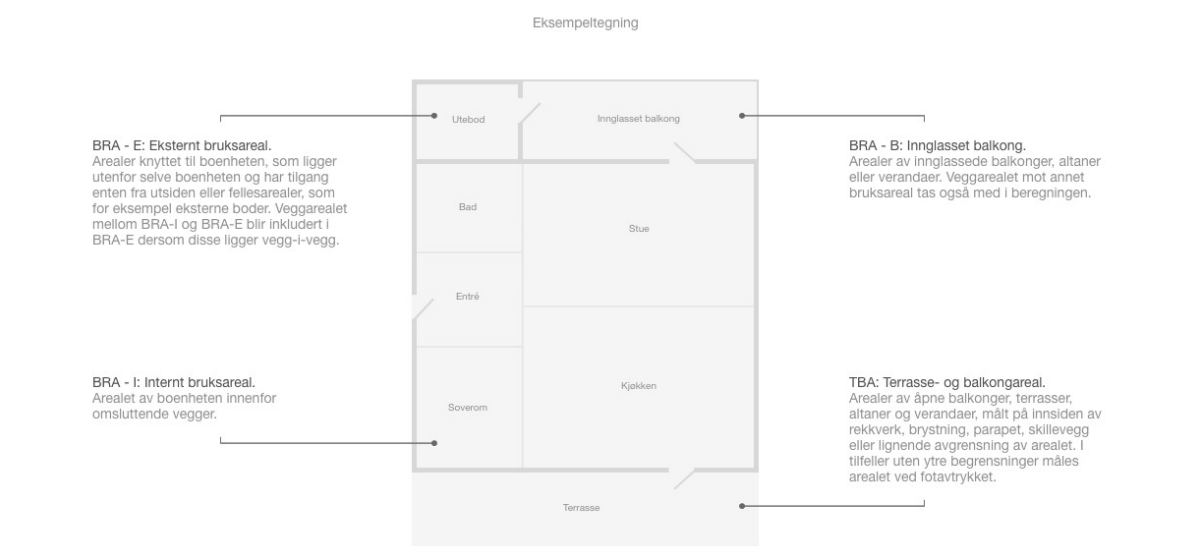
Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæringog alder, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann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

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7		
1. etasje	68			7
Sum	68	7		7
Totalt bruksareal	75			

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

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 4 m² og 3 m².

Rombetegnelser

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

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	68		Bad, entré, kjøkken, to soverom, innredet rom og stue.	

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

Omfang

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

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperran, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Lillestrøm

Oppdragsnr.

1204240147

Selger 1 navn

Tommy Jensen

Selger 2 navn

Kathrine Jensen

Gateadresse

Fjellsvingen 19

Poststed

FJELLHAMAR

Postnr

1462

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Polise/avtalennr.

6786969

Document reference: 1204240147

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjernet gammel bereder på bad. Installert ny på soverom vegg i vegg med rørkobling gjennom vegg.

Arbeid utført av

Alle tiders rør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ble byttet ut soilrør på kjøkken i 2012

Arbeid utført av

Alle tiders rør

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Satte inn nye kurser i sikringskap. Lagt opp elektrisk anlegg i leilighet

Arbeid utført av

Sæthre eletriske

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks fastmontert på P-plass. Abm avtale gjøres med Aneo.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1204240147

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

Beskrivelse

All info om arbeid som er utført i borettslaget fåes av styreleder

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1204240147

Tilleggskommentar

Har vært vannlekasje i tak på kjøkken. Tak, gulv og listverk er byttet ut. Arbeid er utført igjennom borettslagets forsikringselskap.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Jensen	7e59a29dbb4b5b61761916e9362ed8f5b3afaabb	15.09.2024 18:51:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Jensen	878c8e469c74765d77dacb1312367a6865cafdcb	20.09.2024 14:25:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Romerike Eiendomsmegling AS

E-post: celine.holm@aktiv.no



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Borettslaget Fjellet

13.09.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.09.2024

Boligselskap:

Organisasjonsnr:

Gnr./bnr:

Eier(e):

Borettslaget Fjellet

950 637 501

107 / 19

Tommy Jensen / Kathrine Jensen

Seksjonsnr:

Adresse:

110

Fjellsvingen 19, 1462 Fjellhamar

Boligselskapets hjemmeside:

Kontakt skjema til styret:

home.solibo.no/hp/brlfjellet/

home.solibo.no/hp/brlfjellet/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:

Ja

• Særskilte begrensninger/ klausuler:

Se boligselskapets vedtekter.

• Dyrehold:

Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

• Forsikringsselskap:

Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82912292

• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:

Må innhentes fra bygningsmyndighetene.

• Påkostninger/utbedringer:

Se årsmeldingen.

• Forkjøpsrett:

Andelseiere og dernest medlemmer av Bori har forkjøpsrett.
Utllysning sendes direkte til eierskifte@bori.no.

• Tomt:

Eiet

• Parkeringsbestemmelser:

Forr.fører besitter ikke oversikt over fordeling.

Informasjon om lån per 01.09.2024:		
Bank:	8398.71.71742	
Lånenummer:	Handelsbanken	
Nominell rente (flyt):	5,99 %	
Innfrielsesår:	2042	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.09.2024:	kr	21 947 176
Andel av saldo:	kr	148 527
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr	5.097,–	pr. md.
Avsetning vedlikehold	kr	69,–	pr. md.
Medlemsavgift BORI	kr	29,–	pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr	5.195,–	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. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 194	kr 152 218

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.

57

STYRETS ÅRSRAPPORT

1. STYRET

Styret har i perioden 21.04.2023-10.04.2024 bestått av:

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

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er SIm Revisjon AS.

3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 148 andeler.

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

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 82912292.

Den enkelte andelshaver anbefales å tegne egen innboforsikring.

HMS

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

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

18 andeler har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har i perioden hatt 13 styremøter.

Informasjon til andelseiere

Hovedkanal for Informasjon er borettslagets hjemmeside <https://fjelletborettslag.no>.

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

Styret sender også jevnlig ut informasjonsskriv om planlagte aktiviteter.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

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

Avtale med ny forretningsfører - Solibo

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

Vaktmestertjenesten

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

Vaktmesterne får gode tilbakemeldinger fra beboerne og styret.

Fjellet Garasjelag og borettslagets redskapsgarasje

Styret har et godt samarbeid med Fjellet garasjelag om vedlikehold av redskapsgarasjen. Det er etablert en serviceavtale med Igland Garasjen AS og det

utføres sjekk av redskapsgarasjen hvert annet år, og nødvendig forebyggende vedlikehold vil bli utført av en fagperson fra Igland eller tilsvarende.

Andre oppgaver for styret

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

Arrangementer i 2023

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

Hvert år arrangeres dugnad i mai måned for å få borettslagets uteområder ryddet til 17. mai.

Vaktmester og Frode Gran Service AS feier veiene og området i forkant av dugnaden. Deltagelsen i 2023 var på ca. 50 personer. I enkelte oppganger/blokker er oppmøtet noe variabelt.

Styret oppfordrer alle til å møte opp på dugnadene for å gjøre det trivelig i borettslaget.

Kan man ikke møte akkurat den dagen, er det fritt frem for å bidra i forkant.

Vi ønsker oss et borettslag som beboerne er stolte av og ønsker å ta vare på. Det er alles ansvar å bidra til dette året rundt.

Som en ekstra tjeneste ble det satt opp en traktorhenger for ekstra restavfall fra fellesarealene. Når henger er full, er det ikke mulig å levere mer avfall. Hver beboer er selv ansvarlig for å kjøre sitt restavfall til ROAF.

Vi anbefaler at beboerne benytter ROAFID for brukerbetaling på kr. 100,-. Les mer på ROAF sin hjemmeside.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Noen eksempler på vedlikeholdsarbeid som er gjennomført er;

Vask av utvendig balkong

Det er gjennomført vask av alle balkonger utvendig.

Vask av balkonger bør gjennomføres hvert 5 år.

Maling kjeller – Vegger i ganger, fellesrom og vaskerom

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

Merking av parkeringsplasser (Uteområde)

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

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

Firmabiler.

Blomsterkasser (Uteområder)

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

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

Trapper i trappeoppgang

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

Vinduene i leilighetene

Det har vært en del oppgaver knyttet til vindune i leilighetene fordi gummilistene rundt vinduene er noen år gamle og begynt å bli harde.

Om vinduet er vanskelig å åpne/lukke, send en e-post til styret og vaktmester kommer for å bytte gummilister. Ikke bruk makt/krefter på vindushåndtaket – da ødelegger du lukkemekanismen. Ødelegges vinduet medfører det mer arbeid og større kostnad til vedlikehold.

Det er utfordrende å få tak i reservedeler i Europa.

Pumpehuset mellom Elveveien og Fjellsvingen er fjernet

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

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

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

Budsjett 2024

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

Fjellhamar, den 19.03.2024
Styret i Borettslaget Fjellet

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



PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

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

Revisjonsberetningen var ikke sendt med innkallingen, men var tatt med og fremlagt på generalforsamlingen. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.
- 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024. Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til 270.000 kroner og valgkomiteen honoreres med kr. 5.000, -. Styret og valgkomiteen foretar selv fordelingen av honoraret.
- 4. Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

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

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Steinar Thomassen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Hauge Volden	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Marte Endregaard	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tale Braathen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Patrick D. McKiernan	Valgt for 2 år i 2024

Varamedlem:	Johanne Hestetun	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Kari Opheim	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Kainat Imtiaz Tararr	Valgt for 1 år i 2024

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

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

Oslo, 11. april 2024

Ståle Nore
møteleder

Vibeke Walberg
Andelseier/protokollvitne

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 lakking.
- " 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 feillist - 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 hulkil 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 vindussmyg.
- " 104: Listning av kjøkkenbenk. Entreder må pusses og lakkes. Utbedring av etuegulv.
- " 203: Ikke besiktiget.
- " 304: Ferdigmaling av kjøkkenbenk. Tak i soverom og stue dårlig pussert. Justering av dører og snepporter. Utskifting av vindusbeslag i soverom. Festing av løs linoleum i soverom. Bad dårlig malt.
- " 401: Badetom dårlig malt. Justering av snepporter. Festing av løs linoleum i soverom. Justere balkongdør.

- Nr. 402: Belistning av kjøkkenbenk. Justering av dører. Badegulv ujevn i fargen.
- " 403: Utbedring av sprukket benkeplate. Festing av løs linoleum i stue. Terskel - balkongdør må heves. Vareder for liten. Entreder må pusses og lakkes.

H. A. Johnsen.

H.A.J/VF

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



Roar Skarseth
Furuveien 33

1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: Leiv O Knutson

Direkte telefon: 67 92 99 29

Deres ref.:

Vår ref.: 06/650 - 6/07/18001

Klassering: 107/19
FJELLSVINGEN 19

Dato: 19.06.2007

Fjellsvingen 19 gnr. 107 bnr. 19 Anmodning om ferdigattest for innredning av loft - vedtak

Viser til Deres anmodning om ferdigattest, mottatt her 5.6.2007, med dokument nr. 07/16503.

Vedtak:

Det gis med dette ferdigattest for innredning av loft.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derifra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven kap. 6, hvorav en vedlegger kopi. En eventuell klage skal sendes til utbyggingstjenesten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Med hilsen


Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef


Tore Rønberg
fagsjef

Vedlegg:

1. Kopi av forvaltningsloven kap.6.
2. Faktura for gebyr.

Husordensregler

Fjellet borettslag er et andelslag hvor borettslaverne 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. Søppelcontaineren skal holdes lukket. Papiravfall kastes i egen container.

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

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

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

~~~~~

Paragraf 6 – EIENDOMMEN

Motorkjøretøy settes på anviste parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

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

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

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

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

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

~~~~~

**Paragraf 7 – HUSDYRHOLD**

Det er lov å holde hund, innekatt og andre typiske «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 plasserer i fellesrommet. Dette må beboer selv sørge for bort kjøring av. Dette spesielt pga. brannfare og fremkommelighet. Ved mislighold vil dette bli belastes den enkelte beboer, basert på dokumentert direkte utlegg som er påført borrettslaget.

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

~~~~~

## Paragraf 11 – EIERSKIFTE & FREMLEIE

### Eierskifte

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

### Fremleie

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

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

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

~~~~~



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 13.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lørenskog kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellsvingen 19, 1462 FJELLHAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 21 154 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 399 m² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
----	---------

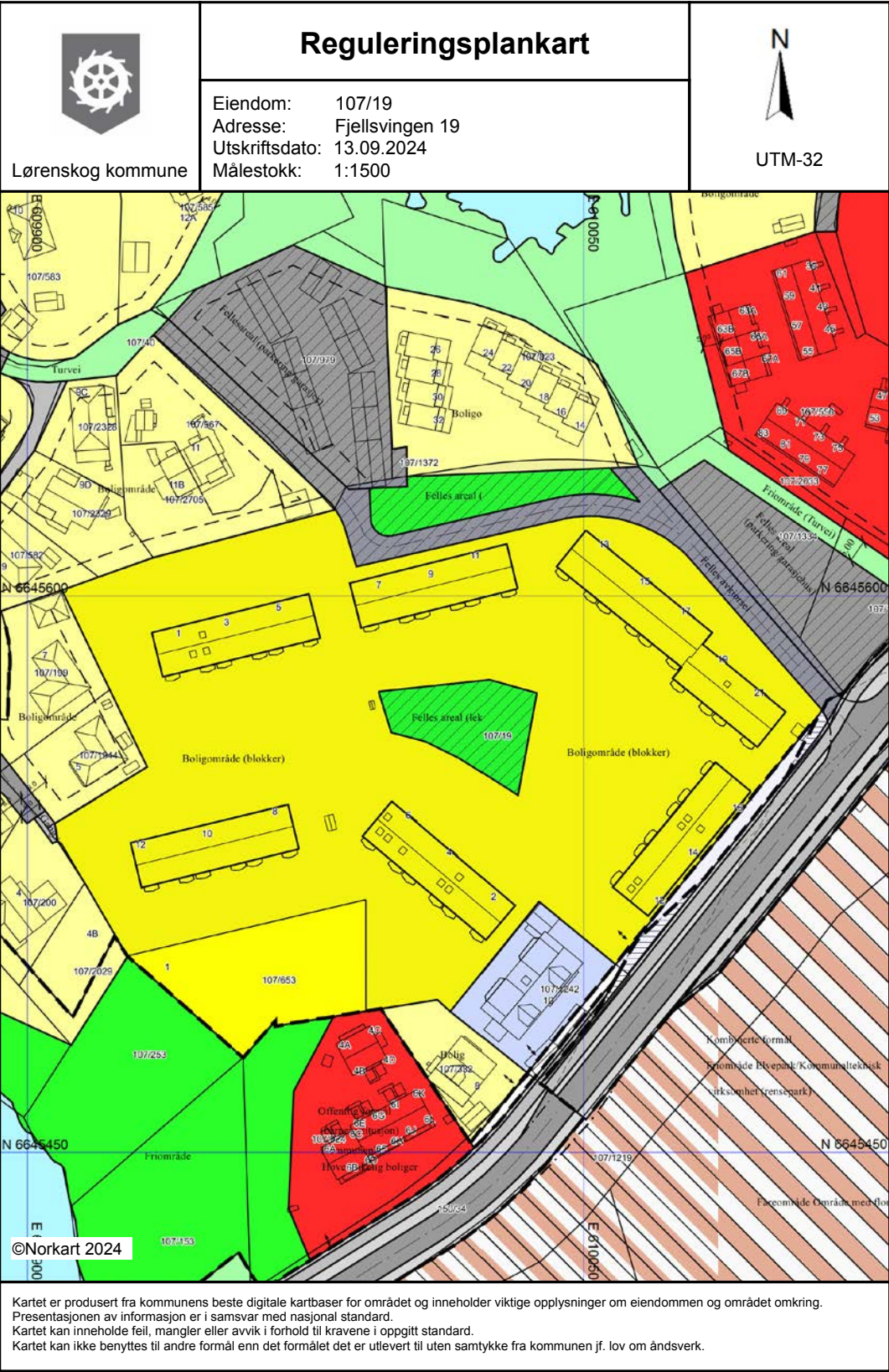
Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 110 m² Arealbruk Annen særskilt bruk eller vern,Framtidig

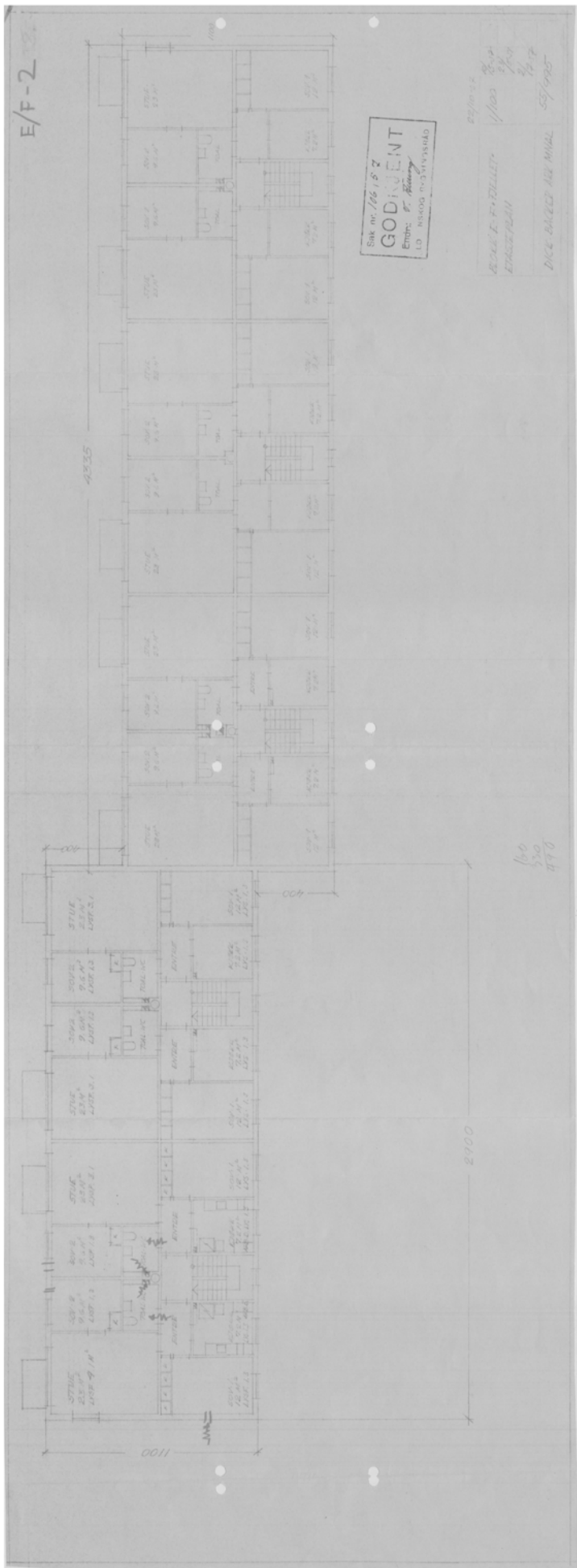
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987002
Navn	Fjellhamarskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9297/1987002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 6 m² Formål Gangvei
	Delareal 1 126 m² Formål Felles avkjørsel
Delarealer	Delareal 26 m² Formål Park
	Delareal 1 482 m² Formål Felles lekeareal
Delarealer	Delareal 18 188 m² Formål Boliger
	Delareal 227 m² Formål Felles parkeringsplass
Delarealer	Delareal 119 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Id	1987003
Navn	Nordahl Griegs vei og del av Elveveien med gang-/sykkelvei - søndre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9298/1987003_Bestemmeser.pdf
Delarealer	Delareal 26 m² Formål Annen veigrunn
	Delareal 100 m² Formål Frisiktsone





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fjellsvingen 19
1462 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Saksbehandler: Heidi Anett Larsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 988 49 800
E-post: Heidi.anett.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre