



aktiv.

Nordjordet 67, 1475 FINSTADJORDET

**Lys 3-roms endeleilighet i 2. etasje
med skjermet beliggenhet og flott
utsikt. Balkong og svalgang.
Heisadkomst. +55 år**



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 389 130,-
Omkostn.: Kr 8 115,-
Total ink omk.: Kr 3 397 245,-
Felleskostn.: Kr 6 132,-
Selger: Bente Sollien Findahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 74/76 kvm
Tomtstr.: 10566 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 5
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1105260027

Lys 3-roms endeleilighet i 2. etasje med skjermet beliggenhet og flott utsikt. Balkong og svalgang.

Heisadkomst. +55 år

Nordjordet 67 er en lys og velholdt 3-roms endeleilighet i 2. etasje med heis og trappefri adkomst fra bakkeplan. Leiligheten har attraktiv beliggenhet med flott utsikt og lite innsyn, i et rolig område med kort vei til buss, butikker og servicetilbud. Nærhet til flotte turområder i marka.

Kjøper må være over 55 år.

- Hyggelig svalgang ved inngangspartiet
- Vindfang og gang med oppbevaringsplass
- To soverom, ett med direkte tilgang til bad
- Bad med gulvvarme
- Separat kjøkken med spiseplass
- Stor stue med god plass til sittegruppe og spisebord
- Solrik og delvis takoverbygget balkong på ca. 9 kvm. med flott utsikt
- God oppbevaringsplass i innvendig og utvendig bod
- Pent opparbeidet, asfaltert fellesområde

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	37
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	86
Forbrukerinformasjon	130
Budskjema	131



Leiligheten har god beliggenhet i 2. etasje.



Velkommen til visning i Nordjordet 67!
Foto: Diakrit (Junaid Hanif)



Stuen er av god størrelse med plass til sittegruppe, spisebord, TV-benk, skap og skjenk.



Lys og fin stue.



Hyggelig spiseplass ved vinduet.





Separat kjøkken med hyggelig spise plass.



Leiligheten har to soverom. Dette er det største soverommet.



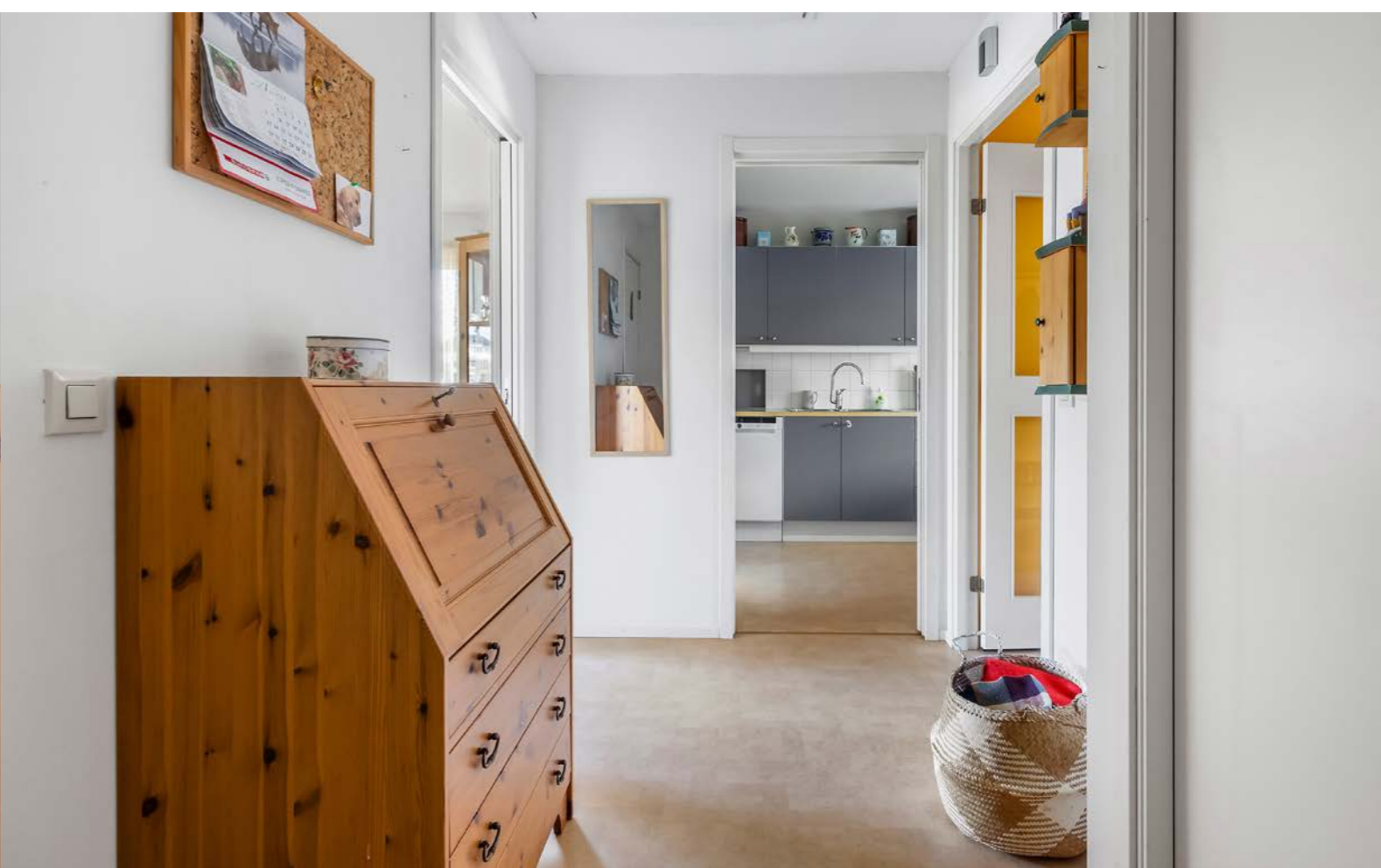
Fra soverommet er det direkte adgang til badet. Det er terskelfri dør.

Romslig bad med gulvvarme. Dusjhjørne, servant med skap, speilskap med belysning, toalett og opplkegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Praktisk med direkte adkomst fra både gang og soverom.







Hyggelig svalgang.



Asfaltert område mellom boligene.



Det er heis / trappefri adkomst fra bakkeplan og opp til leilighetsplan.





Nærområdet





Plantegning

2. etasje



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, bod og 2 soverom

BRA-e: 2 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10566 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed og variert beplantning. Asfaltert adkomst til bebyggelsen og internstier.

Beliggenhet

Nordjordet 67 ligger i et attraktivt område på Finstad i Lørenskog. Området er rolig og etablert, med lite trafikk og støy, noe som gir en trygg og behagelig ramme rundt hverdagen.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med Finstadsletta bussholdeplass kun få minutters

gange fra boligen. Herfra går blant annet linje 110, 110E og 120 med gode forbindelser til omkringliggende områder. Fra Fjellhamar stasjon, som ligger en kort kjøretur unna, går tog på L1 med effektiv reisetid inn mot Oslo. Oslo S nås på ca. 20 minutter med kjøring og fungerer som et sentralt knutepunkt med et bredt kollektivtilbud.

Finstad skole og Benterud skole ligger i gangavstand fra boligen. For ungdomsskole og videregående finnes blant annet Løkenåsen skole og Hammer skole i kort avstand.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i nærheten, deriblant Rema 1000 Løkenhagen og Kiwi Skårersletta. For et bredere handels- og servicetilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter like ved. Her finner du et stort utvalg av butikker, serveringssteder, treningssenter, apotek og øvrige servicetilbud som dekker de fleste behov i hverdagen.

Området byr på gode muligheter for en aktiv livsstil med nærhet til både skog og marka. Det er fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, samt idrettsanlegg som Finstad balløkke og treningssenter på Triaden.

Dette er en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med svært gode fasiliteter og enkel tilgang til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av

leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Per-Eddie Ekrem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en flermannsbolig oppført med isolert bindingsverk, og har malt liggende og stående kledning. Taket er et saltak tekket med takstein.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og er en uisolert takkonstruksjon med synlig undertak. Klimaskillet er i etasjeskillet og er uten vindsperre.

Etasjeskillene er av betongdekke.

Vinduer har malte trerammer med utvendige aluminiumsbeslag rundt karmene og 3-lags isolerglass. Et nyere vindu er fra 2025 med 3-lags energiglass. Hoveddøren er malt og har et sidefelt. Balkongdøren har malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Boligen har en balkong med adkomst fra stuen, orientert mot nordvest. Deler av balkongen er overbygget og gir adkomst til en utvendig uisolert bod. Dekket på balkongen er av grovskurt betong, og rekkverket er utformet med malt liggende og skråstilt panel.

Det er ingen forhold som er vurdert til TG3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere av vinduene er trange mot karm med nedsatt åpne/lukke-funksjon. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer. Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

- Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Med over 30 års brukstid på dører må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer. Hoveddør tar på mot terskel og toppkarm og det er bruksslitasje på karm til balkongdør.

- Overflater

Vurdering av avvik: Parkett med typisk bruksslitasje som riper og mindre hakk/sår, belegget med noe manglende sveis i skjøt og stedvise mindre avvik på

vegger.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. I stue er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m I kjøkken er det målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

- Våtrom - 2 etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Eldre overflater med bruksslitasje på tapet i

våtzone.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Om mulig bør tilsmussing fjernes.

- Våtrom - 2 etasje > Bad - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell. Målt høydeforskjell er 8 mm.

- Våtrom - 2 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Kjøkken - 2 etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Bruksslitasje på overmalte fronter med noe avskalling.

Konsekvens/tiltak: Innredningen fungerer med avvik på overflater men det kan påregnes enkelte mindre oppgraderinger som lokal utbedring.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Firmanavn: Varmepumpe Energy AS, 2026
Beskrivelse: Feilsøking

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Ja. Beskrivelse: Eiendommen ligger inntil en bekk som kan ha litt høy vannføring ved mye nedbør.

Innhold

Lys og velholdt endeleilighet med trappefri adkomst og flott utsikt.

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje i bygg med heis, i et rolig og tilbaketrukket boligområde på Nordjordet. Her bor du omgitt av grønne fellesområder med asfalterte internstier som gir et ryddig og hyggelig bomiljø.

Beliggenheten kombinerer det rolige med det praktiske. Fra boligen er det kort vei til offentlig kommunikasjon med gode bussforbindelser og kort avstand til dagligvare, servicetilbud og kjøpesenter. Området er etablert og populært, med nærhet til turmuligheter og rekreasjon.

Leiligheten har store vindusflater og ekstra vindu på endevegg som gir naturlig lysinnslipp og luftig romfølelse. Boligen er oppvarmet med varmpumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Svalgang og inngangsparti
Hyggelig, overbygget svalgang med formiddagssol.
Adkomst via heis fra bakkeplan. Lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko.

Bod

Praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken

Separat kjøkken med hyggelig spiseplass. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Bad

Romslig bad med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med underskap, speilskap og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom

Leiligheten har to soverom, plassert i hver sin ende av boligen. Hovedsoverommet er stort og har direkte adkomst til badet.

Stue

Romslig stue med god plass til sittegruppe, spisebord og øvrig møblement. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og fin utsikt over området. Det er elementpipe i stuen med mulighet for å sette inn ildsted.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 9,3 m². Balkongen har hovedretning mot nordvest og gode solforhold. Deler av balkongen er overbygget. Herfra er det adkomst til utvendig bod.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter og benkeplate av laminat med dobbel stålkum. Det er installert waterguard/automatisk stengeventil og avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad

Bad fra byggeåret (1989) med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Himlingen er malt. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett og elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servantinnredning med skap, speilskap med belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger, wc og skap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk og tilluft under dørbledet.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg og parkett.

Vegger: Malt panel og malte flater/tapeter.

Himling: Malte slette flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeåret (1989). Hovedstoppekran er plassert i en kasse bak en luke på badet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret (1989) og består av soillrør i plast, samt avløp fra servanter og kummer i plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, klaffventiler i yttervegg og avtrekk til luftekanal fra bad. Tilluft til bad skjer under dørbledet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2006. Den er plassert bak innkassing på badet.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entré. Anlegget har en hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp. Det er hovedsakelig skjult opplegg fra 1989, med enkelte åpne føringer.

- Andre installasjoner: Det er en digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Saltkar på kjøkken, skap i gang og to skjeskap i stue medfølger ikke. Taklamper medfølger ikke.

Hvitevarer

Hvitevarer er ikke integrert og medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

- Nyere vindu fra 2025 v/spisestue m/3-lags energiglass.

- Varmtvannstanken, fra 2006, er på ca. 120 liter og er plassert bak inkassingsbeslag på bad.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

- Kjøpt og montert nye leilighetsnummer

- Heishuset /trappehuset satt inn vinduer, automatiske døråpnere på alle dører til huset.

- Lagt plen foran storstua, og mellom Nordjordet 39 og 49

- Ny behandling av skadedyr fra Rentokil

- Fuglepigger montert på taket over øverste gangbru og over trappeoppgang på sørenden av øverste husrekke.

- Gjesteparkeringsplasser merket opp

- Autovern fjernet for å kunne måke snøen ned i skråning uten snøfresing (sparte penger)

- Autovern satt opp igjen i sommerhalvåret.

- Lagt til rette for lading av el-bil til beboere uten fast parkeringsplass.

- Malt korridor foran Nordjordet 77 – 81

- Kjøpt og hengt opp ny slangetrommel for vannslange mellom Nordjordet 37 og 39.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke garasje plass, men det er muligheter for å leie av andre beboere i borettslaget. Ventetid på parkeringsplass for leie er usikkert.

Forsikringselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 9829102

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier. Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav". Leiligheten ligger godt over bakkeplan på skrånet tomt.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Det er elementpipe i stuen og mulighet for å etablere ildsted.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

389 129 (Andel av fellesgjeld)

3 389 130 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 725 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 115 (Omkostninger totalt)

17 015 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 815 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 397 245 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 406 145 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 408 945 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.

Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 038 363 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 153 451 for år 2024

Tilbud om 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 avg., tv-/internett (grunnpakke), betjening av fellesgjeld, utvendig forsikring og vedlikehold, forretningsførsel og revisjon, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6131.58

Andel Fellesgjeld

Kr 389 130

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207985430

Andel restsaldo: kr 7 917,09

Kapitalkostnader: 135,95

Rentesats: 5,19%

Total restsaldo: kr 311 512

Innfrielsesdato: 30.10.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208570773

Andel restsaldo: kr 381 212,72

Kapitalkostnader: 1 627,45

Rentesats: 5,19%

Total restsaldo: kr 15 000 000

Innfrielsesdato: 30.05.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 389 129,80,-, pr. 01.03.2026

Andel fellesformue

Kr 14 188

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordjordet Borettslag

Organisasjonsnummer

950696656

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Nordjordet Borettslag er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 950696656, og ligger i

LØRENSKOG kommune. Gårds- og bruksnummer:

98, 5. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til

formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i

foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet

som står i sammenheng med dette. Nordjordet

Borettslag har ingen ansatte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår mars 2026:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207985430

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 311 512,00

Innfrielsesdato: 30.10.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208570773

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 15 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.05.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Når en andel overdras, har andelseierne i

borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal

dra omsorg for at de som nevnt i første ledd får

høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres

vegne gjøre retten gjeldene innen 20 dager fra

borettslaget mottok melding om at andelen har

skiftet eier, med opplysninger om pris og andre

vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget

har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen

kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget

minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder,

for meldingen om at andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og

årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få

oversendt.

Styret er på forrige generalforsamling gitt fullmakt til

å utrede og komme med forslag med hensyn til

bruksendring av Storstua. Forslaget vil bli presentert

på en ny generalforsamling. Utredningen skal også

inneholde forslag til boder, parkeringsplasser for de

nye boenhetene. Det må også inneholde forslag til

nytt styrerom.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i

generalforsamling eller av styret kan medføre

økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som

f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneoptak

og prisstigninger på feks. diverse avgifter

(renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er

ansvarlig for.

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 boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, 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.

Kjøper må være over 55 år for å kunne kjøpe

leilighet i borettslaget.

Dyrehold

De som har hund eller katt skal melde fra om dette

til borettslagets styre. Dyrene passes på en slik

måte at de ikke er til sjenanse for beboere. Bruk

pose, og fjern hundemøkk.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 5 i Lørenskog

kommune. Andelsnr. 13 i Nordjordet Borettslag med

orgnr. 950696656

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nordjordet 1-81, gnr.

98, bnr. 5, datert 24.11.1989.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig

veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig

avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for

eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger eldre reguleringsplan Nordjordet - eldreboliger (plan-ID 1988006), hvor hoveddelen av eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende felles gårdsplass og felles avkjørsel. Eiendommen berøres også av områderegulering for Benterud skole (plan-ID 2021004), hvor et delareal på 1 kvm er regulert til friområde. I tillegg berøres eiendommen av detaljregulering for Losbyveien - gang-/sykkelvei (plan-ID 2020004) med delarealer avsatt til blant annet gang-/sykkelvei, naturområde og kjøreveg.. 24.08.1988

Følger Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2022003), med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 10 559 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det er pågående arbeid med Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID 2024004), som er på planforslagstadiet.

Eiendommen berøres av hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø, som følger av reguleringsplan for Losbyveien gang- og sykkelvei og områderegulering for Benterud skole.

Adgang til utleie

Søknad om framleie av bolig skal begrunnes og det skal vedlegges framleieavtale som er underskrevet av andelseier og av den aktuelle framleiebeoer. Denne avtale skal være betinget av at den blir godkjent av styret.

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Energiattest, egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, nabolagsprofil, innkalling til generalforsamling og protokoll, vedtekter, husordensregler, reguleringskart med bestemmelser.

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr / oppgjørshonorar kr 23 000,- og visninger kr 3 000,- (Første inkludert). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 045,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr, utlegg boligopplysninger, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av


Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

03.04.2026



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Tilstandsrapport

Peek Eiendom AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Nordjordet 67, 1475 FINSTADJORDET  LØRENSKOG kommune

gnr. 98, bnr. 5

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 18747-26076

Eiendomsverdi ref nr: GW1170

Foretak: Peek Eiendom AS

Takstingeniør: Per-Eddie Ekrem

Vår ref: Per Eddie Ekrem



 **AREAL**
BOLIGKONTROLL

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem

Uavhengig Takstingeniør

per-eddie@takstpartner.no

911 31 873

 NITO



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

Oppdragsnr.: 18747-26076

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i flermannsbolig oppført i 1989, med ferdigattest datert 24.11.1989.

Boligen er klausulert til personer +55 år.

Bruksarealet (BRA) er 76 m² og planløsningen består av entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, to soverom, bad samt innvendig bod, i tillegg til utvendig bod på balkong.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og belegg på gulv, malte veggflater/tapet samt malte himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre skjevheter i gulv (naturlige setninger), uten tegn til pågående konstruktive forhold.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår med 3-lags isolerglass og har normal alderstypisk slitasje. Enkelte vinduer har nedsatt funksjon og behov for justering. Dører har tilsvarende alder og det er registrert treghet i åpne-/lukkefunksjon samt noe slitasje.

Kjøkken har innredning med malte fronter og laminat benkeplate. Innredningen fungerer, men har synlig bruksslitasje og behov for enkelte lokale utbedringer.

Badet er fra byggeår med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Slukløsning og tettesjikt er av eldre dato og bør følges opp.

Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak fra byggeår og vurdert ut fra alder. Varmtvannsbereeder er fra 2006 og plassert på bad. Oppvarming skjer via varmepumpe, panelovner og varmekabler på bad.

Samlet fremstår boligen med normal standard ut fra alder og noe vedlikeholdsbehov som bør påregnes.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

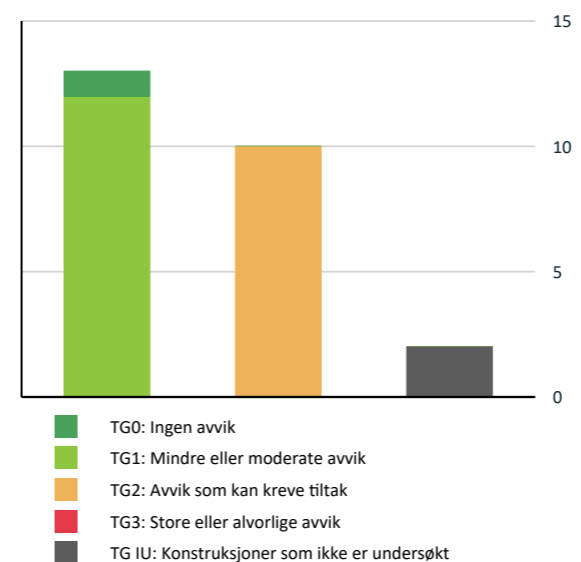
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

TG 1 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig på 3 etasjer oppført med isolert bindingsverk, malt liggende og stående kledning, saltak med takstein og balkonger/svalgang med betongdekke.

Kaldloftskonstruksjon med adkomst via trappeluke og betongdekke mellom etasjene.

Adkomst via felles trappehus med heis til svalgang under uttrekt tak og bodanlegg i underetasje.

Boligene er klausulert til personer over 55 år.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Uisolert takkonstruksjon med synlig undertak og klimaskille i etasjeskille uten vindspærre. Deler av bjelkelag med plater på gulv for lagring og synlig blåseisolasjon langs raft samt eksponerte isolerte kanaler for ventilasjonsanlegget til boligen. Konstruksjonen fremstår med god ventilering uten synlige avvik.

Arealet er ikke målbart og det anbefales å etablere vindspærre for mer energivennlig løsning/reduksjon av varmetap, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags isolerglass fra 1989.

Nyere vindu fra 2025 v/spisestue m/3-lags energiglass.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere av vinduene er trange mot karm med nedsatt åpne/lukke-funksjon.

Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer. Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelist/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags isolerglass fra 1989.

Malt hoveddør med sidefelt.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hoveddør tar på mot terskel og toppkarm og det er bruksslitasje på karm til balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Med over 30 års brukstid på dører må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 9,3 m² med hovedretning orientert mot nordvest og med adkomst fra stue.

Deler av balkongen er overbygget og med adkomst videre til utvendig uisolert bod.

Utedel for varmepumpe er plassert på balkong på grovskurt betongdekke og rekkverk er utformet med malt liggende og skråstilt panel.

Rekkverkhøyde på 0.89 m og nivåforskjell til bakkeplan på 5,3 m.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i boligen består av;
Gulv: belegg og parkett.
Vegger: malt panel og malte flater/tapeter
Tak/himling: malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med typisk bruksslitasje som riper og mindre hakk/sår, belegg med noe manglende sveis i skjøt og stedvise mindre avvik på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:

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

I stue er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

I kjøkken er det målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe uten ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i leiligheten med malte fronter.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret med belegg på gulv med oppbrett på vegg, våtromstapet på vegger og malt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Eldre overflater med bruksslitasje på tapet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Om mulig bør tilsmussing fjernes.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett(hulkil sveiset til sluk og gulvet er med elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 27 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 185 cm og 2-34 mm fall til sluk i dusjsone. Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell. Målt høydeforskjell er 8 mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skap, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger, wc, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og skap.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

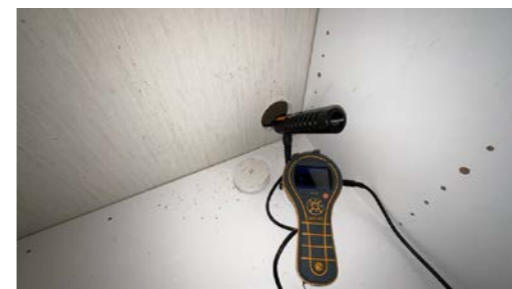
Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørrbladet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum. Det er frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bruksslitasje på overmalte fronter med noe avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer med avvik på overflater men det kan påregnes enkelte mindre oppgraderinger som lokal utbedring.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeåret.
Hovedstoppekran i kasse bak luke på bad.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

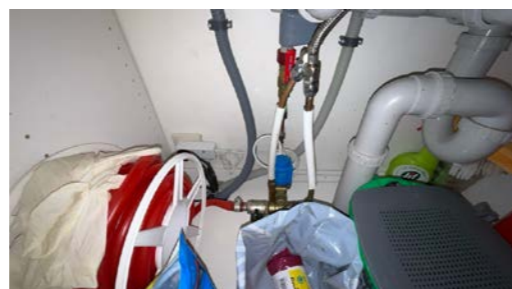
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.

Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.

Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer, klaffventiler i yttervegg og avtrekk til luftekanal fra bad/wc Tilluft under dørblad til bad/wc.

Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstillende dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet og det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken, fra 2006, er på ca. 120 liter og er plassert bak inkassingsbeslag på bad.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektriske panelovner og bad m/varmekabler.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.

Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp. hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1989 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL-anlegget.
Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ufaglærte.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon for det innvendige elektriske anlegget. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør. .

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde på 0.89 m og nivåforskjell til bakkeplan på 5,3 m.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier. Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av felles bygningskropp ligger innenfor område betegnet som aktsomhetsområde for flom/NVE

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

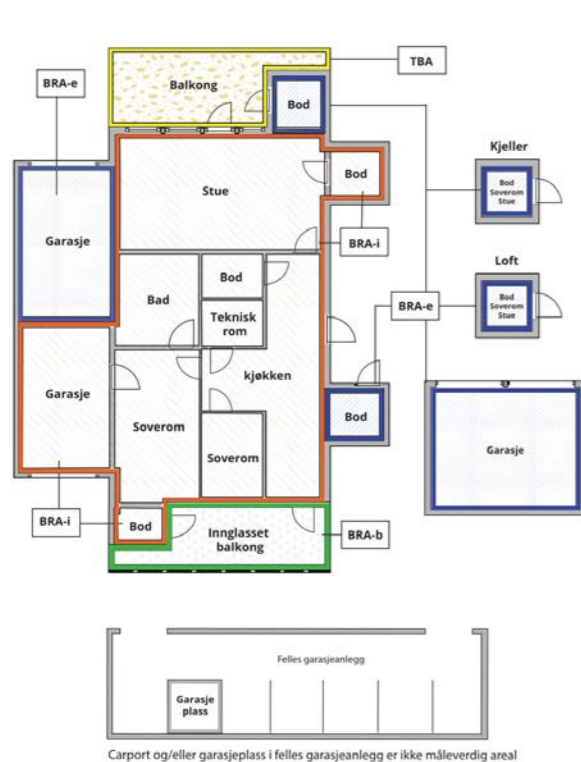
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	74	2		76	9
SUM	74	2			9
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad, bod	Bod 2	

Kommentar

Utvendig bod på balkong er oppmålt til 2,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	5	0	0	10566.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nordjordet 67

Hjemmelshaver

Nordjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/Nordjordet Borettslag	950696656	13	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Bente Sollien Findahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	360 000	14 188	389 130 05.03.2026

Kommentar

Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet og korte avstander til de fleste fasiliteter Lørenskog har å by på. Leilighetens beliggenhet er solrik og fredelig med landbruksområder som nærmeste nabo og utsikt mot friområde. Området består av lavhusbebyggelse, blokker og nyere utviklingsprosjekter.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) fra og med 55 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel.

Forsikring

Selskap	Avtalen	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	9829102			

Kommentar

Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.11.1989		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 18747-26076

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 22

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.

Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte. Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuksøk og skjelheter på gulv. De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppdragsnr.: 18747-26076

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 22

Oppdragsnr.: 18747-26076

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 22 av 22



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bente Sollien Findahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordjordet 67

1475 FINSTADJORDET

3222-98/5/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1105260027 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Varmepumpe Energy AS
Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Ja

Eiendommen ligger inntil en bekk som kan ha litt høy vannføring ved mye nedbør.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Nordjordet 67, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 01.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277424
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12432577
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 5
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 169,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 191,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 144 kWh
---	---



Nordjordet 67, 1475 FINSTADJORDET



Detaljer

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



Nordjordet 67, 1475 FINSTADJORDET



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nordjordet 67 - Nabolaget Finstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	5 min	0.4 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min	4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	16.6 km
Oslo Gardermoen	32 min	

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	10 min	0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min	1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	20 min	1.6 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min	1.4 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	4 min	2.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min	2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

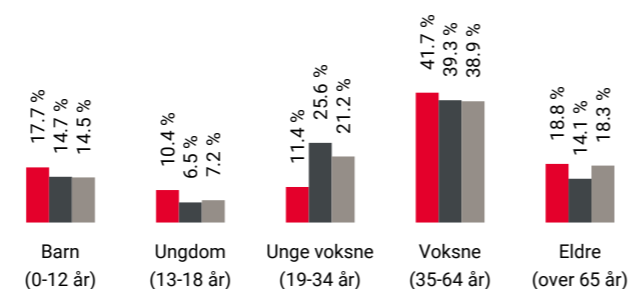
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstad	1 432	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min	0.5 km
Finstad barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min	0.7 km
Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen	7 min
Kiwi Skårersletta	9 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



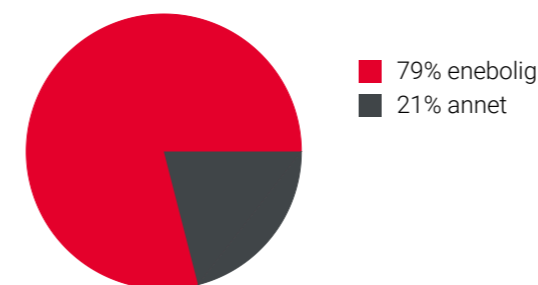
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Finstad balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.9 km
SATS Triaden	10 min	
Sporty 60+	11 min	

Boligmasse



«Stille. Trygt. Hyggelige naboer. Nær Oslo. Nær landlige omgivelser.»

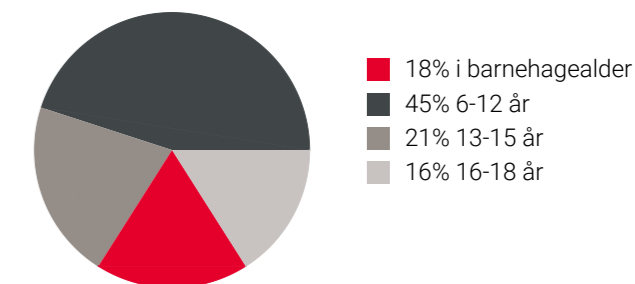
Sitat fra en lokalkjent



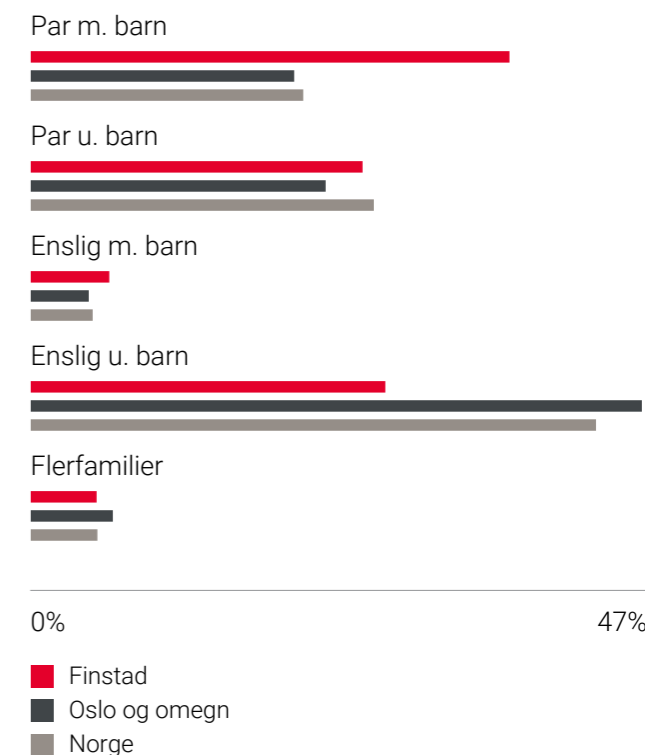
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	10 min
Triaden Apotek	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE OG V.V.S.KONTROLL

Torstein Haugen
Finstadsletta 87

1475 Finstadjordet

Dato: 24.11.1989

Vår ref: JR/KG

NORDJORDET 1-81, GNR.98 BNR. 5. FERDIGATTEST.

Det ble den 23.11.89 foretatt inspeksjon av nyoppførte eldreboliger.
Kfr. midlertidig brukstillatelse datert 4.7.89,3.8.89,16.8.89 og 14.9.89.

En fant allet arbeider utført.

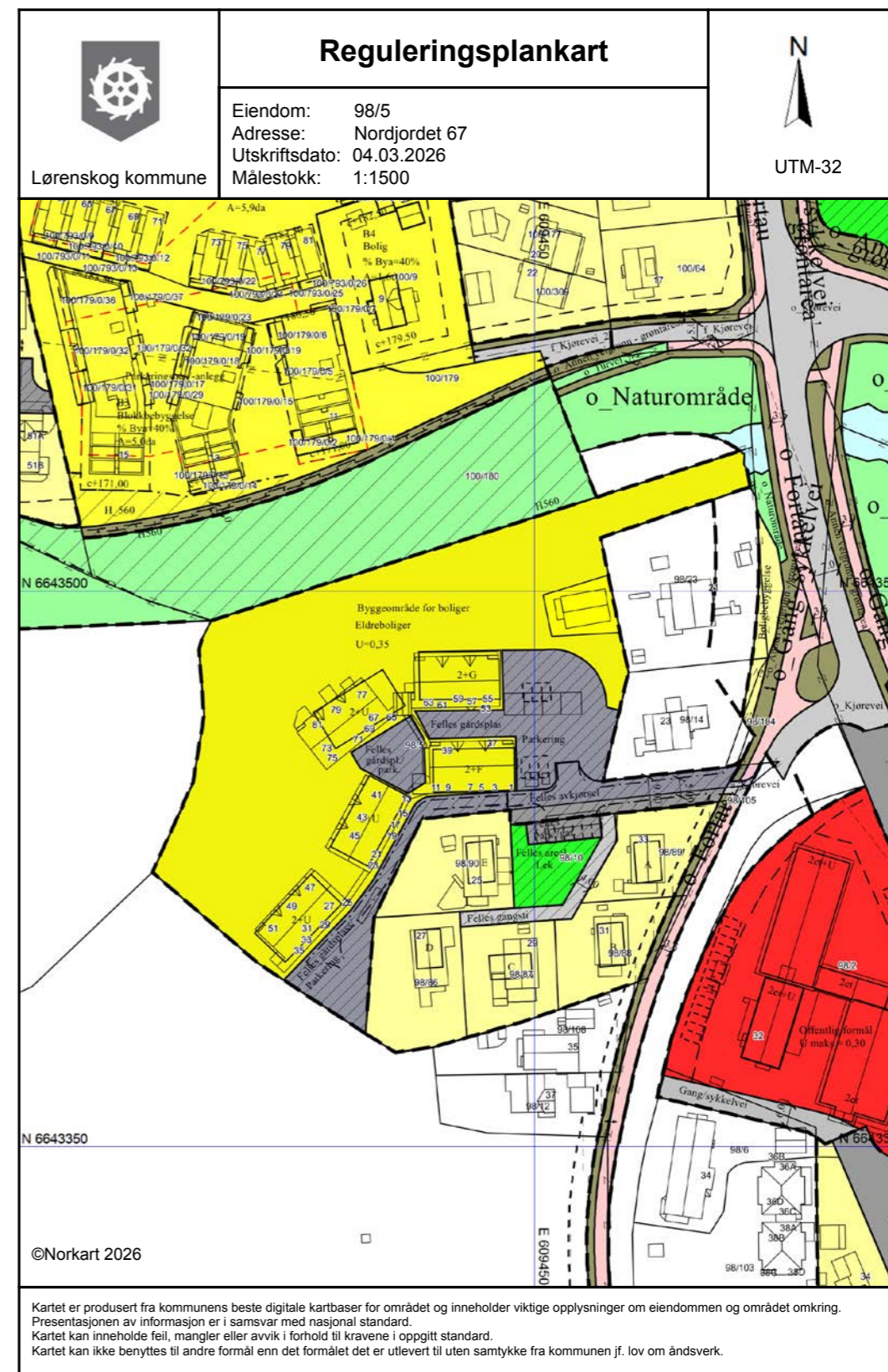
Ferdigattest meddeles herved.

Eventuelle krav og pålegg fra rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av denne myndighet.

J.K. Rømcke
saksbehandler

Kopi:
Brannvesenet
Rørkontrollen
DES-Lørenskog, v/LBBL, Postboks 80,1472 Fjellhamar

Postadresse: Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser: Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 82 95 00
Kirke- og kulturadministrasjonen "Globusgården" Astrids vei 1, 1473 Skårer - telefon (02) 82 95 00
Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Kommunekasser: Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
Telefax nr. Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06 Kulturadm. "Globusgården" (02) 97 22 44



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	Annet felles areal for flere eiendommer
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og boligbebyggelse
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringshus/-anlegg
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5981
NORDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDJORDET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 17:00, Storstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring vedr. utleie av parkeringsplass/garasjeplass.
9. Utrede muligheten for bruksendring av storstua
10. Øke borettslagets lån med kr 500.000,-

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder er Vibeke Karlsen (fra Obos) valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 251_pades.pdf
- 5981 Nordjordet Borettslag årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til styret for styreåret 2025 – 2026:

Styreleder:

Marry-Anne Hellan velges for 1 år

Styremedlemmer:

Øystein Søbye velges for 2 år

Britt Thon velges for 2 år

Berit Marie Næss velges for 1 år

Bjørn Sagplass ikke på valg

Børge Schistad ønsker å bli valgt for 2 år som styremedlem

Varamedlemmer:

Torbjørn Dalberg

Liv Henly

Kjerstin Bjerke

Børge Schistad (ønsker å stille til vara med mindre han ikke blir valgt til styremedlem)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marry-Anne Hellan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Schistad
- Britt Thon
- Øystein Søbye

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Marie Næss

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Schistad

- Kjerstin Bjerke
- Liv Henly
- Torbjørn Dalberg

Sak 8

Vedtaksendring vedr. utleie av parkeringsplass/garasjeplass.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å begrense muligheten for hvem andelseiere kan leie ut parkeringsplassene/garasjeplassene til.

Bakgrunnen for forslaget er usikkerhet med hensyn til hvem som har tilgang til felles garasjeanlegg. Borettslaget har for få parkeringsplasser til egne beboere.

I dag står det i vedtektenes § 8 om framleie, 2. avsnitt: "På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Andelseiere uten garasje har fortrinnsrett."

Foreslås endret til: "På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Det gis ikke anledning til å leie ut sin plass til andre enn de som er beboere i Nordjordet Borettslag."

Forslag til vedtak

Vedtaksendringen vedtas slik det kommer frem av saksteksten ovenfor.

Sak 9

Utrede muligheten for bruksendring av storstua

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnadene er større enn inntektene i Storstua.

Vi har lån som skal betjenes, beboere gir inntrykk av at fellesutgiftene har økt mye de siste år, og ønsker ikke en tilsvarende økning de nærmeste år.

Borettslaget lider under mange år uten vedlikehold og etterslepet er stort. Vi har fått signaler fra både OBOS prosjekt og NORTEKK at taket må renoveres/skiftes innen noen år.

Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å gjøre om storstua til to leiligheter som vil kunne gi borettslaget gode inntekter.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede og komme med forslag med hensyn til bruksendring av Storstua. Forslaget vil bli presentert på en ny generalforsamling.

Sak 10

Øke borettslagets lån med kr 500.000,-

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som Styret har orientert om på beboermøte ble kostnadene ved vedlikeholdsarbeidene sommer/høst 2024 vesentlig dyrere enn beregnet. Totale kostnader kom på vel 4,2 mill. kroner. Hovedårsaken til kostnadsøkningen var mye råte, samt utbedringer av heis-/trappehuset, totalt ca kr 750.000,-. For å kunne betale disse utgiftene og andre løpende utgifter måtte Styret ta opp et midlertidig lån på kr 500.000,- som skal tilbakebetales 30.6.25.

Styret ser nå at vi ikke har økonomi til å betale lånet som forutsatt, spesielt siden kommunale utgifter på over kr 320.000,- forfaller til betaling i juli 25. Borettslaget må derfor gjøre om det midlertidige lånet til fast lån, noe som også bedrer borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å omgjøre midlertidig lån på kr 500.000,- til fast lån på samme betingelser som borettslagets hovedlån.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid juni 2024 – mai 2025.

- Styremøter: Antall 12 (medregnet budsjett og regnskapsmøter)
 - Beboermøter med etterfølgende referat: 2
 - Informasjonsskriv til beboerne: Flere pga rehabiliteringen av husene og heishuset.
 - Forberedelser til planlagt rehabilitering av husene i borettslaget:
- Informasjon til beboere
- Skrud ned postkasser, nummerskilt, hjelpe beboere til å rydde verandaer
- Skrudd opp igjen til beboere som ikke mestrer det selv, postkasser, navnskilt, ringeklokker og husnummerskilt etter malearbeidet.
- Kjøpt og montert nye leilighetsnummer
 - Heishuset /trappehuset satt inn vinduer, automatiske døråpnere på alle dører til huset.
 - Lagt plen foran storstua, og mellom Nordjordet 39 og 49
 - Ny behandling av skadedyr fra Rentokil
 - Fuglepigger montert på taket over øverste gangbru og over trappeoppgang på sørenden av øverste husrekke.
 - Gjesteparkeringsplasser merket opp
 - Autovern fjernet for å kunne måke snøen ned i skråning uten snøfresing (sparte penger)
 - Autovern satt opp igjen i sommerhalvåret.
 - Lagt til rette for lading av el-bil til beboere uten fast parkeringsplass.
 - Malt korridor foran Nordjordet 77 – 81
 - Kjøpt og hengt opp ny slangetrommel for vannslange mellom Nordjordet 37 og 39.

Til generalforsamlingen i Nordjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordjordet Borettslag som viser et underskudd på NOK 4 060 672. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 6. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

07.05.2025 16:11:29

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

NORDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		451 582	366 782

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 060 672	98 370
Tilbakeføring av avskrivning	14	24 590	24 590
Tillegg for nye langsiktige lån	15	15 000 000	11 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-11 045 557	-11 038 161

B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-81 639	84 799
--------------------------------------	--	----------------	---------------

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		369 943	451 582
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		522 781	621 144
Kortsiktig gjeld		-152 838	-169 562
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		369 943	451 582

NORDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 706 012	2 538 622	2 712 000	2 974 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 481	5 000	5 000
Andre inntekter	3	30 398	42 117	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 736 410	2 584 220	2 757 000	3 019 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-35 093	-34 965	-34 250	-34 000
Styreonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Avskrivninger	14	-24 590	-24 590	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-13 344	-10 625	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-100 995	-96 046	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-10 416	-6 813	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-4 547 178	-554 524	-420 000	-295 000
Forsikringer		-130 096	-113 190	-114 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-646 452	-545 318	-605 000	-775 000
Energi/fyring		-92 826	-84 194	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 424	-201 594	-213 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-141 562	-206 676	-175 000	-116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 024 977	-1 948 534	-1 854 250	-1 942 000

DRIFTSRESULTAT		-3 288 567	635 686	902 750	1 077 000
-----------------------	--	-------------------	----------------	----------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	20 710	7 369	0	0
Finanskostnader	12	-792 814	-544 685	-735 000	-875 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-772 104	-537 316	-735 000	-875 000

ÅRSRESULTAT		-4 060 672	98 370	167 750	202 000
--------------------	--	-------------------	---------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	98 370		
Fra opptjent egenkapital		-4 060 672	0		

NORDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 911 639	32 911 639
Andre varige driftsmidler	14	540 989	565 580
SUM ANLEGGSMIDLER		33 452 628	33 477 218
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 124	26 895
Forskuddsbetalte kostnader		124 183	109 487
Driftskonto OBOS-banken		167 750	273 521
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 810	0
Sparekonto OBOS-banken		217 914	211 241
SUM OMLØPSMIDLER		522 781	621 144
SUM EIENDELER		33 975 409	34 098 362
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		4 486 178	8 546 849
SUM EGENKAPITAL		4 490 178	8 550 849
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 364 394	11 409 951
Borettsinnskudd	16	13 968 000	13 968 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 332 394	25 377 951
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 579	4 579
Leverandørgjeld		137 941	156 844
Skyldige offentlige avgifter	17	3 227	345
Påløpte renter		4 635	5 351
Annen kortsiktig gjeld	18	2 456	2 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 838	169 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 975 409	34 098 362
Pantstillelse	19	30 690 000	26 690 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 30.04.2025
Styret i Nordjordet Borettslag

Marry Anne Hellan/s/ Britt Thon/s/ Liv Berit Henly/s/

Bjørn Sagplass/s/ Egil Frank Kristoffersen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 632 012
Garasje	60 000
Carport, utleie	14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 706 012

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innbetaling elbil lading	6 385
Nettinnbetalinger	5 013
Utleie	19 000
SUM ANDRE INNETEKTER	30 398

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 650
Påløpte feriepenger	-2 456
Arbeidsgiveravgift	-12 987
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 093

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 344.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 416
SUM KONSULENTHONORAR	-10 416

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ivar Almroth Transport og Graving	-1 443 571
Regnbuenmalermesterbedrift AS	-2 302 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 746 071
Drift/vedlikehold bygninger	-379 114
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold elektro	-1 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-327 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 279
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 384
Kostnader leiligheter, lokaler	-899
Kostnader dugnader	-1 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 547 178

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-454 689
Renovasjonsavgift	-191 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-646 452

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 310
Renhold ved firmaer	-19 647
Snørydding	-64 497
Gressklipping	-9 000
Andre fremmede tjenester	-12 386
Kontor- og datarekvisita	-573
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 645
Andre kontorkostnader	-2 884
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 104
Øreavrunding	-16
Velferdskostnader	-5 605
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 562

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	20 484
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	226
SUM FINANSINNEKTER	20 710

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-788 416
Renter på leverandørgjeld	-4 398
SUM FINANSKOSTNADER	-792 814

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1989	32 911 639
SUM BYGNINGER	32 911 639

Tomten ble kjøpt i 1989

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	28 401	
Avskrevet tidligere	-28 400	
		1
Carporter		
Kostpris	609 551	
Avskrevet tidligere år	-43 973	
Avskrevet i år	-24 590	
		540 988
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		540 989

ÅRETS AVSKRIVNING **-24 590****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	90 049	
Nedbetalt i år	45 557	
		-364 394

Svenska Handelsbanken AB

Opprinnelig 2023	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 000 000	
		0

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.03.29

Opprinnelig 2024	-14 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-14 500 000

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 1 år., avdragsfritt frem til 30.06.25

Opprinnelig 2024	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
		-500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 364 394****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**Potensiell endring i felleskostnader fra 01.03.2029**

7, 8, 16, 23, 24, 25	1 000
32, 33, 34	1 000

1, 2, 3, 4, 5, 6	1 100
9, 10, 11, 12, 13, 14	1 100
15, 17, 18, 19, 20, 21	1 100
22, 26, 27, 28, 29, 30	1 100
31, 35, 36, 37, 38, 39	1 100
40	1 100

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989 -13 968 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-13 968 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 810
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 417
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 227

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -2 456

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 456****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 968 000
Pantelån	15 364 394
TOTALT	29 332 394

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 911 639
TOTALT	32 911 639

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5981 Selskapsnavn: NORDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950696656

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Storstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Som møteleder er Vibeke Karlsen (fra Obos) valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Vibeke Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Berit Marie Næss foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til styret for styreåret 2025 – 2026:

Styreleder:

Marry-Anne Hellan velges for 1 år

Styremedlemmer:

Øystein Søybye velges for 2 år

Britt Thon velges for 2 år

Berit Marie Næss velges for 1 år

Bjørn Sagplass ikke på valg

Børge Schistad ønsker å bli valgt for 2 år som styremedlem

Varamedlemmer:

Torbjørn Dalberg

Liv Henly

Kjerstin Bjerke

Børge Schistad (ønsker å stille til vara med mindre han ikke blir valgt til styremedlem)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Marry-Anne Hellan

Følgende stilte til valg:
Marry-Anne Hellan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Søybye
Britt Thon

Følgende stilte til valg:

Børge Schistad
Øystein Søybye
Britt Thon

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Marie Næss

Følgende stilte til valg:

Berit Marie Næss

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Henly
Børge Schistad

Følgende stilte til valg:

Kjerstin Bjerke
Torbjørn Dalberg
Liv Henly
Børge Schistad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjerstin Bjerke
Inger Hage

Følgende stilte til valg:

Kjerstin Bjerke
Inger Hage

8. Vedtektsendring vedr. utleie av parkeringsplass/garasjeplass.

Styret ønsker å begrense muligheten for hvem andelseiere kan leie ut parkeringsplassene/garasjeplassene til.

Bakgrunnen for forslaget er usikkerhet med hensyn til hvem som har tilgang til felles garasjeanlegg. Borettslaget har for få parkeringsplasser til egne beboere.

I dag står det i vedtektenes § 8 om framleie, 2. avsnitt: "På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Andelseiere uten garasje har fortrinnsrett."

Foreslås endret til: "På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Det gis ikke anledning til å leie ut sin plass til andre enn de som er beboere i Nordjordet Borettslag."

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen vedtas slik det kommer frem av saksteksten ovenfor.

✓ Vedtatt.

9. Utrede muligheten for bruksendring av storstua

Kostnadene er større enn inntektene i Storstua.

Vi har lån som skal betjenes, beboere gir inntrykk av at fellesutgiftene har økt mye de siste år, og ønsker ikke en tilsvarende økning de nærmeste år.

Borettslaget lider under mange år uten vedlikehold og etterslepet er stort. Vi har fått signaler fra både OBOS prosjekt og NORTEKK at taket må renoveres/skiftes innen noen år.

Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å gjøre om storstua til to leiligheter som vil kunne gi borettslaget gode inntekter.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede og komme med forslag med hensyn til bruksendring av Storstua.

Forslaget vil bli presentert på en ny generalforsamling. Utredningen skal også inneholde forslag til boder, parkeringsplasser for de nye boenhetene. Det må også inneholde forslag til nytt styrerom.

✓ Vedtatt.

10. Øke borettslagets lån med kr 500.000,-

Som Styret har orientert om på beboermøte ble kostnadene ved vedlikeholdsarbeidene sommer/høst 2024 vesentlig dyrere enn beregnet. Totale kostnader kom på vel 4,2 mill. kroner. Hovedårsaken til kostnadsøkningen var mye råte, samt utbedringer av heis-/trappehuset, totalt ca kr 750.000,-. For å kunne betale disse utgiftene og andre løpende utgifter måtte Styret ta opp et midlertidig lån på kr 500.000,- som skal tilbakebetales 30.6.25.

Styret ser nå at vi ikke har økonomi til å betale lånet som forutsatt, spesielt siden kommunale utgifter på over kr 320.000,- forfaller til betaling i juli 25. Borettslaget må derfor gjøre om det midlertidige lånet til fast lån, noe som også bedrer borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å omgjøre midlertidig lån på kr 500.000,- til fast lån på samme betingelser som borettslagets hovedlån.

✓ Vedtatt.



HUSORDENSREGLER FOR NORDJORDET BORETTSLAG
FRA 1.5.2017.

- 1) Hver enkelt beboer er ansvarlig for borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte andelshavere er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettelig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom.
- 2) Borettslavere er ansvarlig for at fellesrom, garasjer og oppgangerholdes rene og ryddige. Se forøvrig egen ordensregel for bruk av fellesrom.
- 3) Kjøring på gangveier må skje i minst mulig grad.Untatt er vare-og sykehjemstransport. Ingen lengre stopp utenfor leilighetene. Respekter skiltet ved fellesrommet.
- 4) Hvis det legges inn peis eller vedovn, må styret få beskjed.
- 5) All søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassene. Kartonger rives i stykker eller trykkes flate, og legges i papir avfallet. Plastposer legges ikke sammen med papir.
- 6) Balkonger og terrasser holdes rene og ryddige, til glede for både beboere og besøkende.
- 7) De som har hund eller katt skal melde fra om dette til borettslagets styre. Dyrene passes på en slik måte at de ikke er til sjenanse for beboere. Bruk pose, og fjern hundemøkk.
- 8) Blomsterkasser på balkongene henges på innsiden, mating av fugler på balkongene er uheldig, da det gir mye rusk og søppel på balkongen under.
- 9) Snekring og boring bør i minst mulig grad forekommer etter kl. 17 på Lørdager, Søndager og andre helligdager.
- 10) Rundskriv fra styret eller huskomite skal gjelde på samme måte som husordensreglens bestemmelser. Dette gjelder også for bruk av fellesrom, parkeringsplasser ol.
- 11) Styrert skal informeres om garasje utleie.
- 12) Hageavfall skal kastes ved garasjeporten. Ikke plastpotter.
- 13) Avtrekksvifte....bytte av vifte informeres. Da ikke alle vifter kan brukes her.

Nordjordet 23.4.17

.....

Vedtekter for Nordjordet Borettslag

org nr 950 696 656

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret i ordinær generalforsamling den 29. mai 2025.

§1 Innledende bestemmelser

Nordjordet Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet i henhold til lov om borettslag.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Nordjordet Borettslag ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS

§2 Andeler og ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner(fysiske personer) fra og med 55 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner(fysiske personer) kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal fa utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i Lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i første ledd ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk **står** i adoptivbarns sted, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han/hun døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boligen, og den tidligere andelseier skal ta varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

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

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Når en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldene innen 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, for meldingen om at andelen har skiftet eier.

Blir en andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen **overført** senere enn tre måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

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

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet.

§ 7. Boretten

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

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

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

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

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

§ 8 Framleie

Søknad om framleie av bolig skal begrunnes og det skal vedlegges framleieavtale som er underskrevet av andelseier og av den aktuelle framleiebeboer. Denne avtale skal være betinget av at den blir godkjent av styret.

På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Det gis ikke anledning til å leie ut sin plass til andre enn de som er beboere til Nordjordet Borettslag.

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

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

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

§ 9 Vedlikehold

Andelseierens vedlikeholdsplikt.

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

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

Utskifting av ytterdør skal på forhånd forelegges Styret til godkjenning.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade **påført** ved innbrudd og uvær.

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

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

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

Varmepumpe

Andelseiere kan installere varmpumpe under følgende kriterier:

1. Skriftlig søknad om installering av varmpumpe med utvendig motor (angivelse av plassering, type varmpumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
2. Motoren til varmpumpen skal plasseres etter anvisning fra styret.

3. Alle kostnader vedrørende vedlikehold og montering bæres av andelseier.
4. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er andelseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmepumpen.
5. Ved fjerning av motoren med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne motoren for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.

§ 10. Pålegg om salg og fravikelse

Mislighold

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

Pålegg om salg

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

Fravikelse

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

§ 11 Felleskostnader og pantsikkerhet

Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. I spesielle tilfeller eller når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk. Styret skal fastsette felleskostnadenes størrelse. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

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

Borettslagets pantsikkerhet

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

§ 12 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder er 1 år, og for de øvrige styremedlemmer 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer dersom styret mener det er behov for dette.

§ 13 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av den årlige husleie.

§ 14. Firmategning

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 15. Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes **hvert** år innen 31.mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likes skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest fire uker for generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter Lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 16. Saker som skal behandles **på** ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng **spørsmål** om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. vedtektenes § 7.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt I innkallingen.

§ 17. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 18 Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i borettslaget.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om borettslag av 4.februar 1960, jf. Lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordjordet 67
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre