HANEBORGVEIEN 43A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Byggebeskrivelse
Plantegning 1. etasje
Plantegning 2. etasje
Plantegning 3. etasje
Snitt og areal
Utomhus
Energiattest
Kommuneplankart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

BYGGEBESKRIVELSE



3-T BYGG AS
Lyngveien 14,1911 Flateby
Tlf: 64 92 91 72 / 909 95 422
Org. nr.: NO 876 624 532 MVA

MESTERHUS
– det blir som avtalt

Byggebeskrivelse
Haneborgveien 43





3-T BYGG AS
Lyngveien 14,1911 Flateby
Tlf: 64 92 91 72 / 909 95 422
Org. nr.: NO 876 624 532 MVA

MESTERHUS
– det blir som avtalt

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen fra 3-T Bygg AS. Dette dokumentet vil sammen med tegninger, romskjema og tilbud gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Mesterhus sine boliger bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelse, av tegninger eller Mesterhus standard detaljer, gjelder Norsk Standard (NS) 3420 sine normale toleransekrav for tømrerarbeider, og anvisninger fra SINTEF Byggforsk.

Byggebeskrivelsen som gjelder for denne hustypen er inndelt i følgende hovedposter:

1.0 GRUNN-, BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER
3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER
4.0 RØR-, SANITÆR- OG ELEKTRISKE INSTALLASJONER
5.0 MALERARBEID
6.0 BRANNSIKRING



3-T BYGG AS
Lyngveien 14,1911 Flateby
Tlf: 64 92 91 72 / 909 95 422
Org. nr.: NO 876 624 532 MVA

MESTERHUS
– det blir som avtalt

1.0 GRUNN-, BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER.

1.1.1 Generelt.
Grunnarbeider inngår i denne leveranse.

1.1.2 Underetasje
Det leveres materiell til ferdig isolert plate, med 250 mm EPS, på mark. Grunnmurssystemet består av RE36 ringmur med armert betong.

Radon duk og radonbrønn er levert i hht krav i TEK.
Eventuelt aktivering av lufting kan gjøres fra uttak i garasje.

1.1.3 Peisovn
Det leveres ikke peis og pipe.

- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, i hele 2. etasje og hele 3. etasje.

2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER.
2.1 Yttervegger.

2.1.2 På ringmur leveres:
- Svillmembran
- 36 x 198 mm svill
  Svillen forankres forskriftsmessig til ringmur.

2.1.3 Yttervegg - oppbygging trevegg, fra innside til og med vindsperre:
På alle vegger, bortsett fra våtromsvegg, benyttes:

- 13 mm gips, sparklet og malt
- 0,20 mm diffusjonstett plastfolie
- 200 +50 mm isolasjon fra Rockwool
- 150 mm Rockwool Flexekstrem i vegg mot nabohus + 2 lag 13mm gips (lyd-brann vegg)
- 45 x 198 + 48x48 mm bindingsverk
- 9,5 mm Weatherboard 365 vindtettplate fra Norgips
- 2 lag gips på brannvegger i garasje og mellom boligene

På våtromsvegg, 18mm kryssfiner, 13mm gips, membran duk WP 200 fra Mapei

2.1.4 Yttervegg med liggende kledning fra vindsperre til ytterside:

- 23 x48 mm kledningslekt
- 19 x148 mm Talgø Møre Royal brun, dobbeltfals, liggende og stående

2.2 Innervegger.

2.2.1 Bærende innervegger:

- 48 x 98 mm bindingsverk
- 70-100 mm isolasjon fra Rockwool og Glava
- 13 mm gips, sparklet og malt
- På våtromsvegg, 18mm kryssfiner, 13mm gips, membran duk WP 200 fra Mapei

2.2.2 Ikke bærende innervegger:

- 48 x 98 mm / 36 x 148 mm bindingsverk (for ventilasjonsrør)
- 70 / 150 mm isolasjon kvalitet Proff 35 fra Glava
- 13 mm gips, sparklet og malt
- På våtromsvegg, 18mm kryssfiner, 13mm gips, membran duk WP 200 fra Mapei

2.3 Etasjeskiller/bjelkelag og gulv.

2.3.1 Etasjeskiller/gulv 1. etg. fra overside til underside:

- Vinylgulv Element Isocore xxl Oak Como
- Påstøp av flytesparkel med innlagte rør for vannbåren varme
- 22 mm fuktbestandig sponplate
- Bjelkelag av K- bjelke (300 mm)
- 150 mm isolasjon Rockwool Flexi A plate
- 300 mm isolasjon Rockwool Flexekstrem stående i randsone og under takterrasse.
- 36 x 48 mm nedforingslekt c/c 400mm
- Malt gipshimling, Norgips plan

2.3.2 Etasjeskiller/gulv 2. etg. fra overside til underside:

- Vinylgulv Element Isocore xxl Oak Como
- Påstøp av flytesparkel med innlagte rør for vannbåren varme
- 22 mm fuktbestandig sponplate
- Bjelkelag av K- bjelke (300 mm)
- 150 mm isolasjon Rockwool Flexi A plate
- 300 mm isolasjon Rockwool Flexekstrem stående i randsone
- 36 x 48 mm nedforingslekt c/c 400mm
- Malt gipshimling, Norgips plan

2.3.3 Gulv i 4 bad, vaskerom og vindfang:

- Gulvflis
- Membran bad og vaskerom
- vannbåren gulvvarme
- betonggulv/ 35 mm gulvsparkel

2.4 Takkonstruksjon.

2.4.1 Flatt tak med terrasse:

- Møre Royal Terrassebord 28 x 120 mm
- Rekkverk av glass
- 48 x 148 mm IMP skråskjært for spikerslag terrassebord
- Icopal membran Mono
- 22 mm gulvspon extra
- 48 x 48 mm lekter krysslagt for lufting
- Hunton 18mm undertak + undertaks duk RS 10 med fall 1:50 ut mot takrenne.
- Bjelkelag av K- bjelke (300 mm)
- 300 mm isolasjon Rockwool Flexekstrem + 0-100 mm Rockwool A plate i fallet.
- 0,20 mm diffusjonstett plastfolie
- 36x48mm nedforingslekt c/c 400mm
- Malt gipshimling

2.4.2 Hoved tak

- Benders Sort rustikk takstein dobbeltkrum
- 36x48 sløyfer og lekter
- RS 10 undertak
- Takbjelker av K- bjelke (300 mm)
- 300 mm isolasjon Rockwool Flexekstrem
- 0,20 mm diffusjonstett plastfolie
- 48x48mm nedforingslekt c/c 400mm med 50 mm Rockwool
- Malt gipshimling

2.4.3 Tak praktikantdel

- Malt gipshimling
- 2 lag gips

2.4.6 Limtredragere/ståldragere:

Limtre- og ståldrager.
Limtredragere under åpen balkong og utvendige limtresøyler leveres impregnert.

2.5 Terrasse

2.5.1 Terrasse:

- Møre Royal Terrassebord 28 x 120 mm
- Rekkverk Møre Royal spiler
- Fallplater skjult mellom bjelkene (reduserer drypp under terrasse betraktlig)
- 48 x 198 mm imp bjelkelag
- Gesimsbord 19x98mm Møre Royal

2.6 Vinduer

2.6.2 Vinduer:

Alle vinduer med sortmalt trekarmer, ALU kledning utvendig og 3 lags glass fra H-vinduet Bauge
H-vinduet Passiv Toppsving, snitt U verdi 0,85, Lydglass 38.

2.7 Ytterdører og balkongdører

2.7.1 Hoveddør og garasjedør:

Hoveddør er hvitmalt og utadslående fra Harmonie, Møre Hvit med klart glass
Garasjedør Silje Hvit fra Harmonie

2.7.2 Balkongdører:

Balkongdører leveres sortmalt med sort ALU kledning utvendig og utadslående fra H-vinduet i henhold til tegninger.

2.8 Innerdører.

2.8.1 Hele huset:

Innerdører leveres hvitmalte fra Harmonie, type kompakt.

Dempelist på alle karmer.

Brann og lyddører til praktikantdel og mellom vaskerom og garasje.

Det benyttes flat underliggende terskel i eik.

2.9 Kjøkken -, bad -, og garderobeinnredning

Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning fra Keo

Det medfølger hvitevarer fra Junker (oppvaskmaskin,2 stk kombi kjøl/ frys, kombiovn, stekeovn).

Induksjon platetopp med downdraft avtrekk fra ELICA med kullfilter.

2.9.1 Kjøkkeninnredning praktikantdel:

Kjøkkeninnredning fra Sentrum bygg, hvit utførelse

Det medfølger ikke hvitevarer, plass til frittstående ovn og kjøleskap + 45cm oppvaskmaskin

Ventilator med kullfilter er montert.

2.9.2 Garderobeskap:

Det leveres ikke garderobeskap

2.9.3 Skap på vaskerom og bad:

Baderoms innredning fra Linn bad (Norsk)

2.9.4 Skyvedørsgarderobe

Leveres ikke

2.10 Innvendige trapper.

2.10.1 Hovedtrapp:

Trapper fra Nor-Trapp med hvite vanger, stålsprosser og ask trappetrinn beiset i mørk toning.

Stusstrinn/ tett trapp.

2.11 Foringer og belistning

2.11.1 Foringer og belistning til vinduer og innvendige dører:

Foringer og belistning i hvitmalt furu for innerdører
Vinduer er liste løs utførelse

2.11.2 Gulv-, taklister og øvrig belistning

Gulvlister i samme farve/look som gulv.
Øvrig belistning i hvitmalt/malt furu

3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER

3.1 Blikkenslager

3.1.1 Takrenner og nedløp:

- Takrenner i utførelse Sort fra Icopal
- Sorte beslag på huset utvendig

3.2 Ventilasjon m.m.

3.2.1 Balansert ventilasjon:

Balansert ventilasjon fra Villavent, type **SAVE VSR 500 Aggregat**.

3.2.2 Sentralstøvsuger

Leveres ikke.



4.0 RØR-, SANITÆR- OG ELEKTRISKE INSTALLASJONER

4.1 Rør - og sanitærinstallasjoner

Levert fra Nittedal Rørleggerbedrift AS.

- 4 bad med høy standard på utstyr, sorte detaljer på mye av utstyret
- 1 vaskerom med WC
- 2 utekraner, den ene på takterrasse
- Forvarmet vann på kaldsvansdelen av alle dusjer (sparer energi)
- Opplegg for vaskemaskin på bad praktikantdel

4.2 Vannbåren varme og energibrønn

Levert fra Varmetema AS.

- Komplett system for oppvarming og distribusjon av vann til gulvvarme og forhåndsvarming av tappevann
- Høyeffektivt Luft-vann varmepumpe gir god komfort og økonomi.

4.3 Elektriske installasjoner

Levert av Sørum Elektriske AS

- Antall punkter følger NEK400
- Komplett anlegg for distribusjon av data/TV til flere rom
- Fiberrør inn til huset, kjøper må bestille bredbånd.
- Innfelte spotlights i himling på bad, vaskerom, gang og kjøkken.
- Astrour for styring av utelys
- Spotter under tak over port og inngangsdør
- Strøm fram til framtidig elbillader
- Røropplegg til tak for mulig solsellepanel

5.0 MALERARBEIDER

5.1 Generelt

Levert av Bent Hoff, Deres Malere

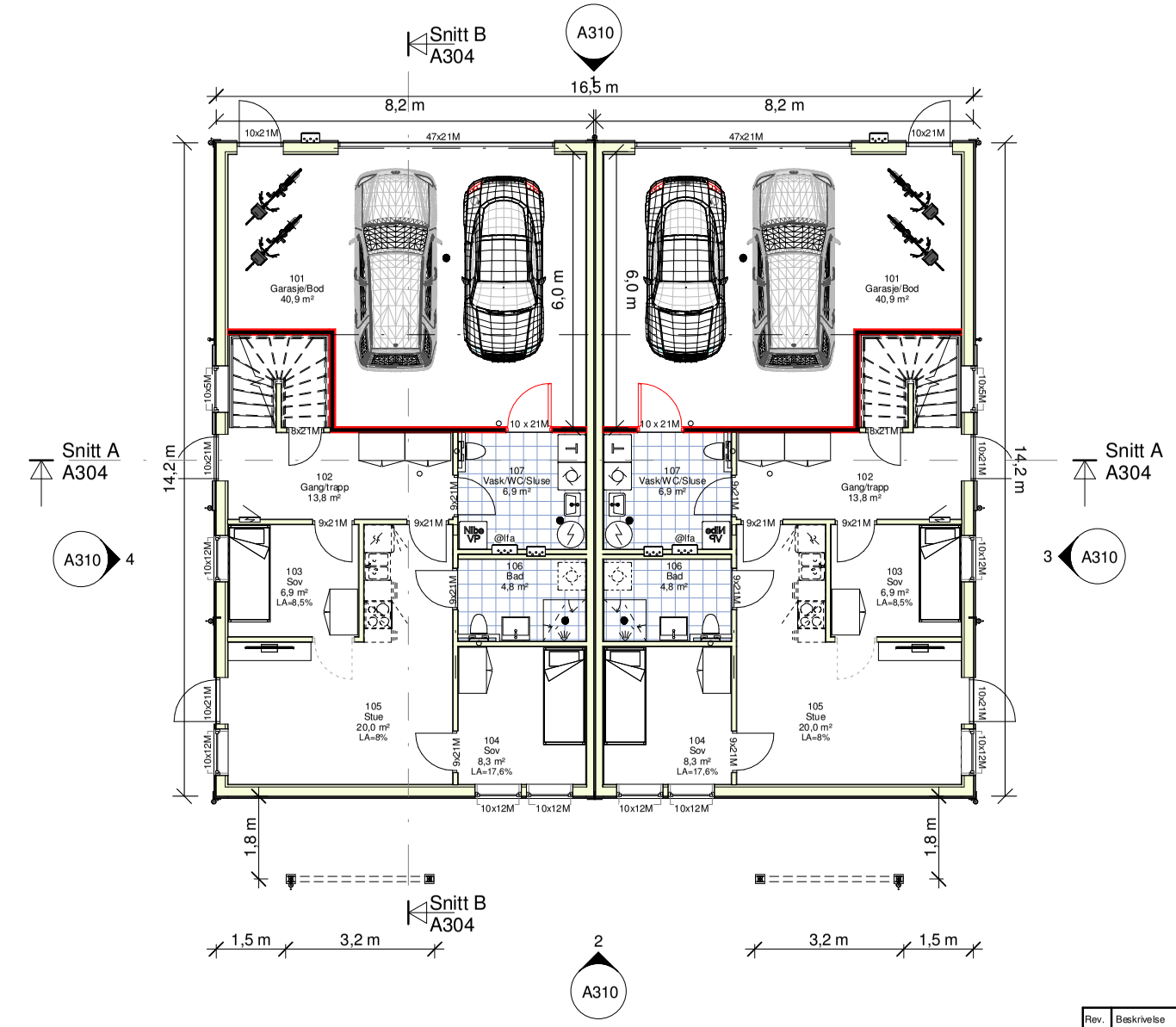
Hvite tak
1 farge vegger er inkludert

6.0 BRANNSIKRING

6.1 Generelt

1 stk. røykvarsler til hvert innredet plan, samt 3 stk. 6 kg godkjent brannslukningsapparat

PLANTEGNING 1. ETASJE



Rev.	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	Dato

Prosjekt:
Haneborgveien 43

G.nr/B.nr:
107/385

Tiltakshaver:
Flateby Eiendom AS

Kommune:
3029
Lørenskog

Prosjekterende:
3-T Bygg AS
Lyngveien 14
1911 Flateby

Tegn.: VE Ark: VE

64 92 91 72 / 909 95 422
post@3tbygg.no

Byggeplass:
Haneborgveien 43,
1463 Fjellhamar

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

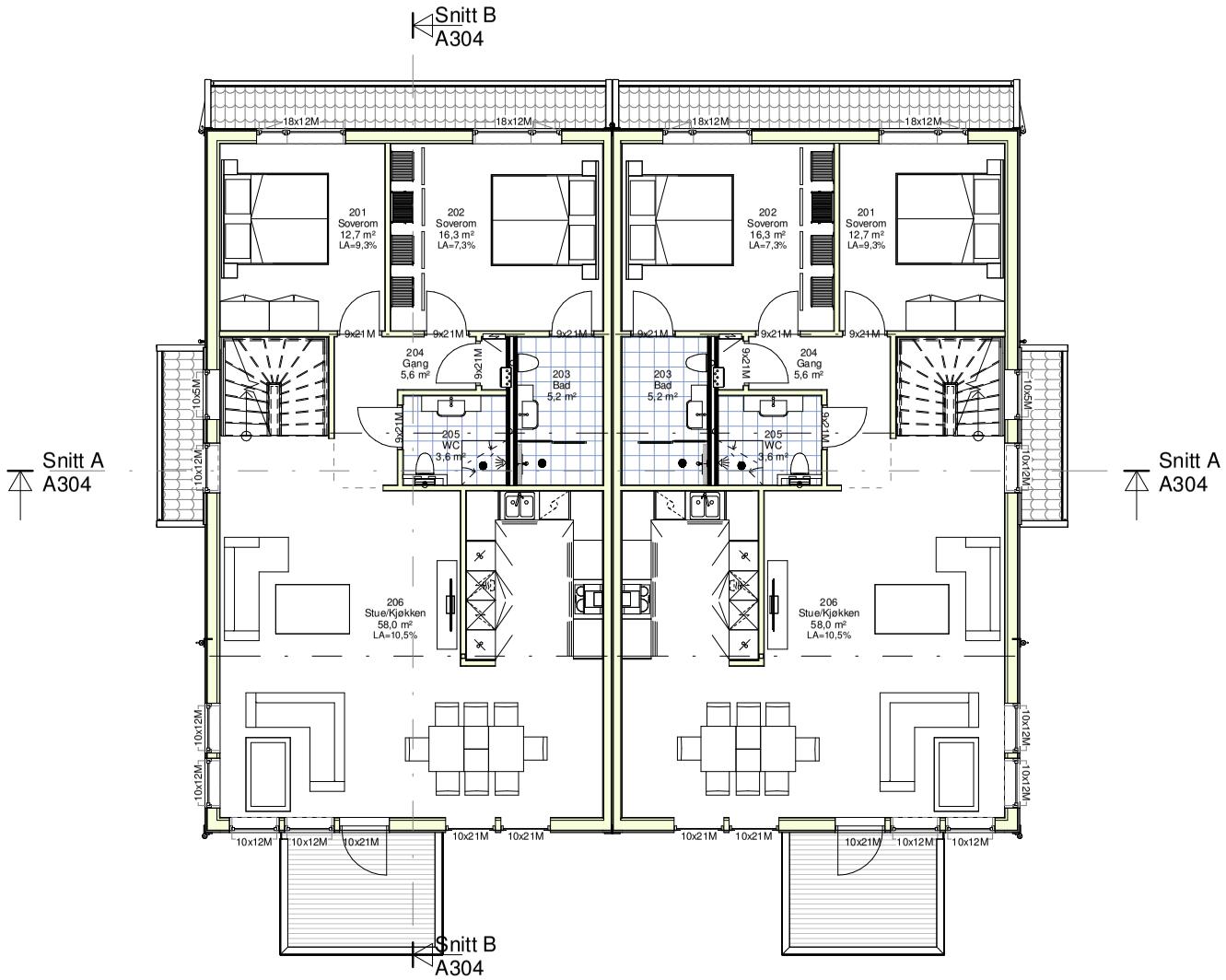
Dato:
26.04.2022

Tegning:
Plan 1

Målestokk::
1 : 100

Tegnings nr.:
A301

PLANTEGNING 2. ETASJE



Rev.	Beskrivelse	Sign:	Kontr.:	Dato

Prosjekt:
Haneborgveien 43

G.nr/B.nr:
107/385

Tiltakshaver:
Flateby Eiendom AS

Kommune:
3029
Lørenskog

Prosjekterende:
3-T Bygg AS
Lyngveien 14
1911 Flateby

Tegn.: VE Ark: VE

64 92 91 72 / 909 95 422
post@3tbygg.no

Byggeplass:
Haneborgveien 43,
1463 Fjellhamar

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

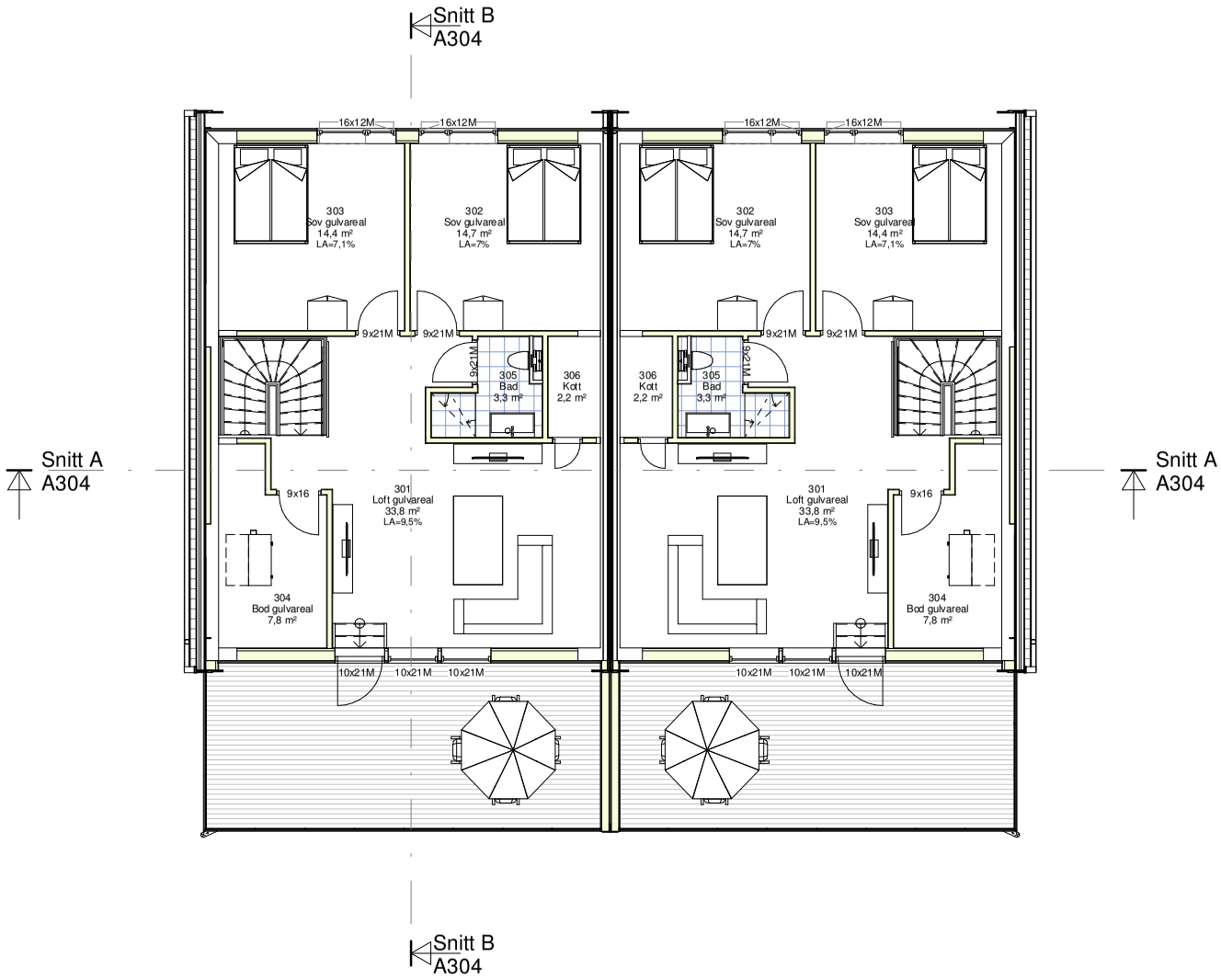
Dato:
26.04.2022

Tegning:
Plan 2

Målestokk::
1 : 100

Tegnings nr.:
A302

PLANTEGNING 3. ETASJE



Rev.	Beskrivelse	Sign:	Kontr.:	Dato

Prosjekt:
Haneborgveien 43

G.nr/B.nr:
107/385

Tiltakshaver:
Flateby Eiendom AS

Kommune:
3029
Lørenskog

Prosjekterende:
3-T Bygg AS
Lyngveien 14
1911 Flateby

Tegn.: VE Ark: VE

64 92 91 72 / 909 95 422
post@3tbygg.no

Byggeplass:
Haneborgveien 43,
1463 Fjellhamar

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
26.04.2022

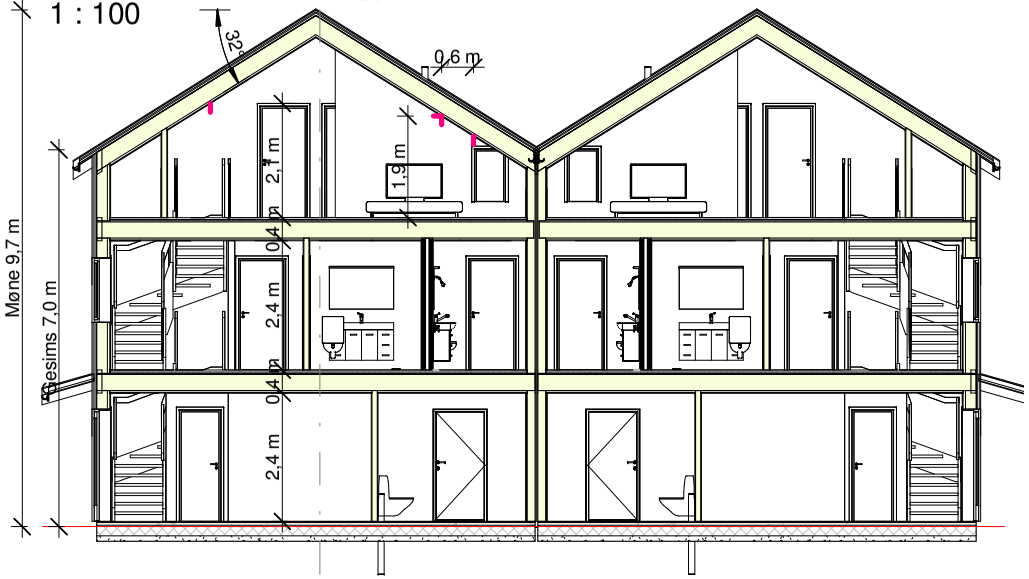
Tegning:
Plan 3

Målestokk::
1 : 100

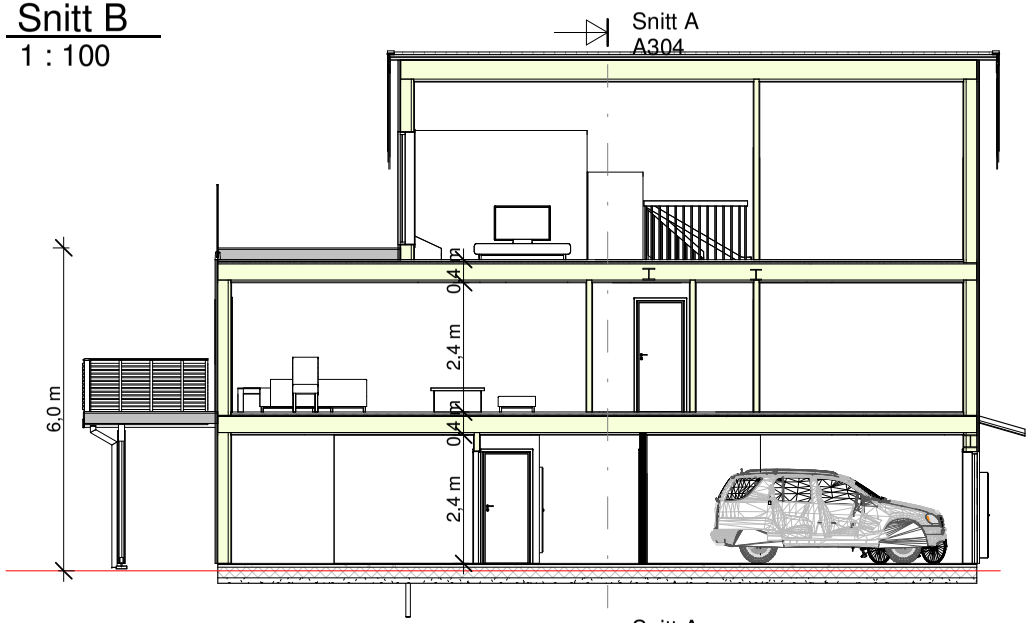
Tegnings nr.:
A303

SNITT OG AREAL

Snitt A
1 : 100

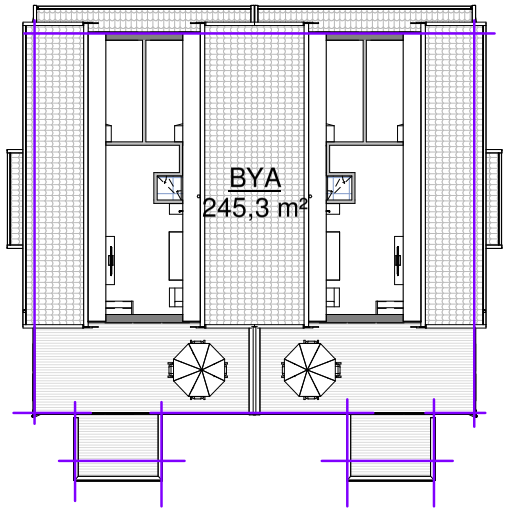


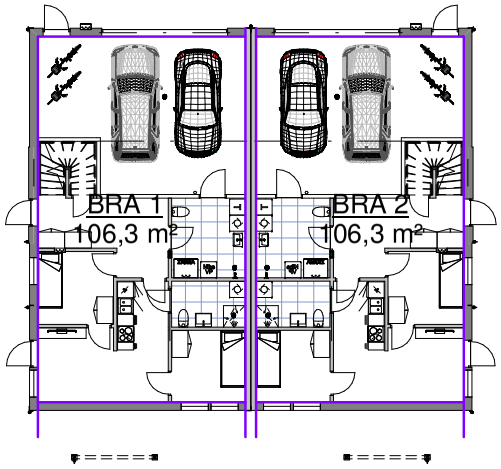
Snitt B
1 : 100

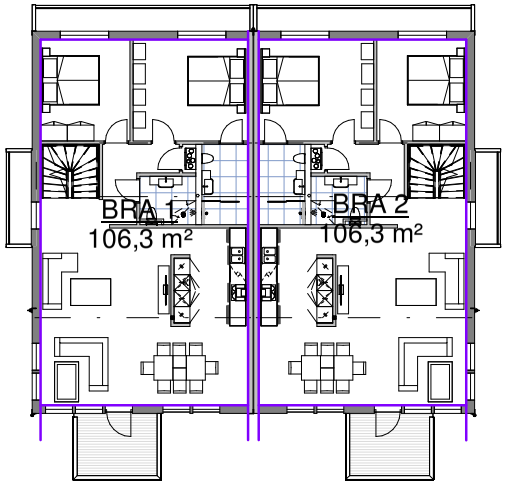


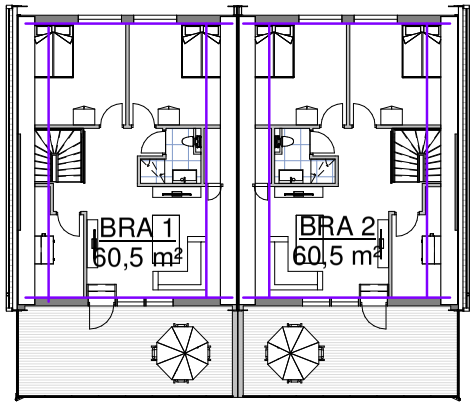
BRA		
Enhet	Etasje	Areal
BRA 1	Et. 1	106,3 m²
BRA 1	Et. 2	106,3 m²
BRA 1	Et. 3	60,5 m²
		273,1 m²
BRA 2	Et. 1	106,3 m²
BRA 2	Et. 2	106,3 m²
BRA 2	Et. 3	60,5 m²
		273,1 m²
Totalt BRA		546,1 m²

BYA
245,3 m²









Rev.	Beskrivelse	Sign:	Kontr.:	Dato

Prosjekt: **Haneborgveien 43**
G.nr/B.nr: 107/385

Tiltakshaver: Flateby Eiendom AS
Kommune: 3029 Lørenskog

Prosjekterende: 3-T Bygg AS
Lyngveien 14
1911 Flateby
Tegn.: VE Ark: VE
64 92 91 72 / 909 95 422
post@3tbygg.no

Byggeplass: Haneborgveien 43, 1463 Fjellhamar

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

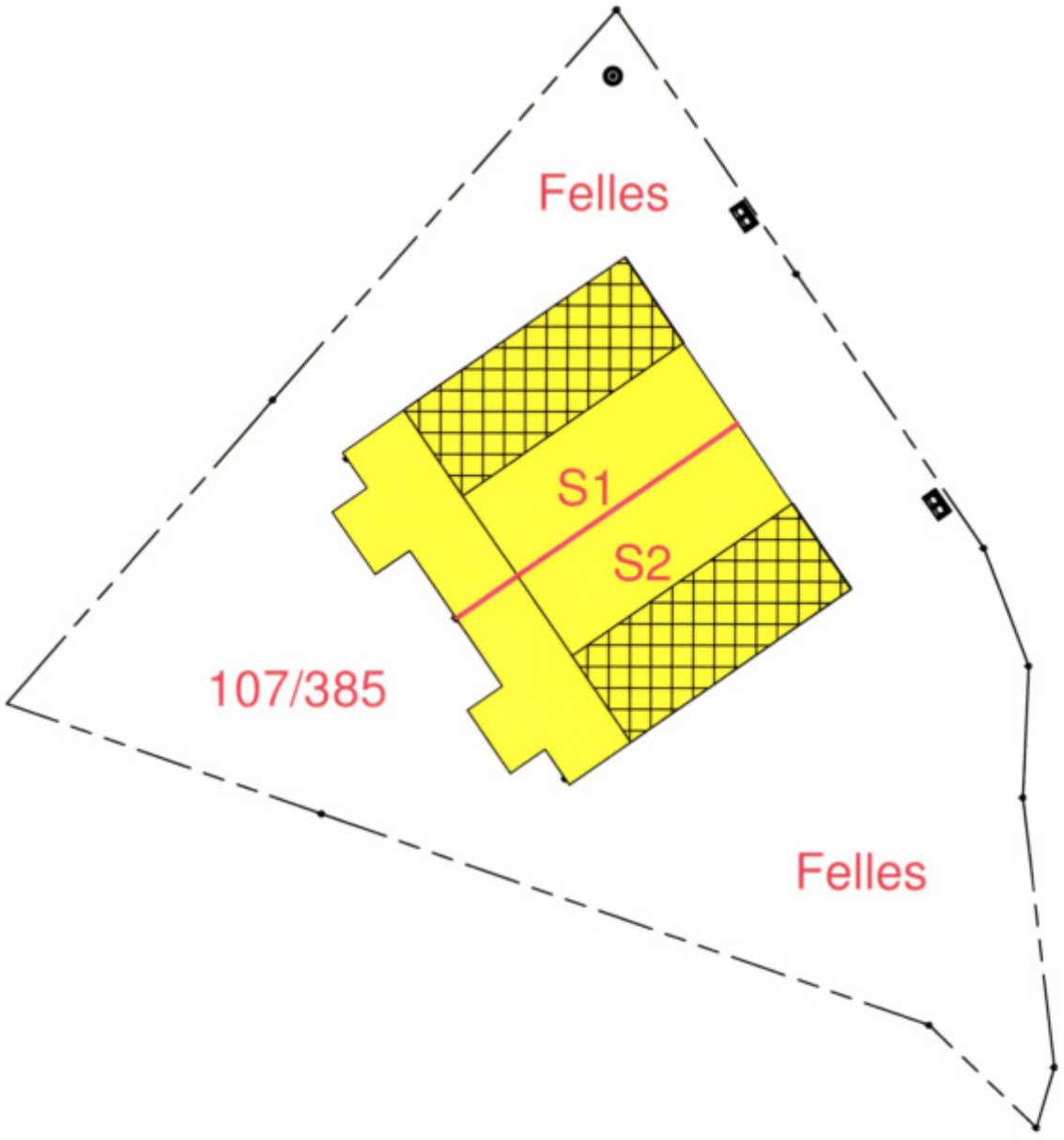
Dato: 26.04.2022

Tegning: Snitt og areal
Målestokk: As indicated
Tegnings nr.: A304

UTOMHUS

Haneborgveien 43
Seksjonering
Utomhus

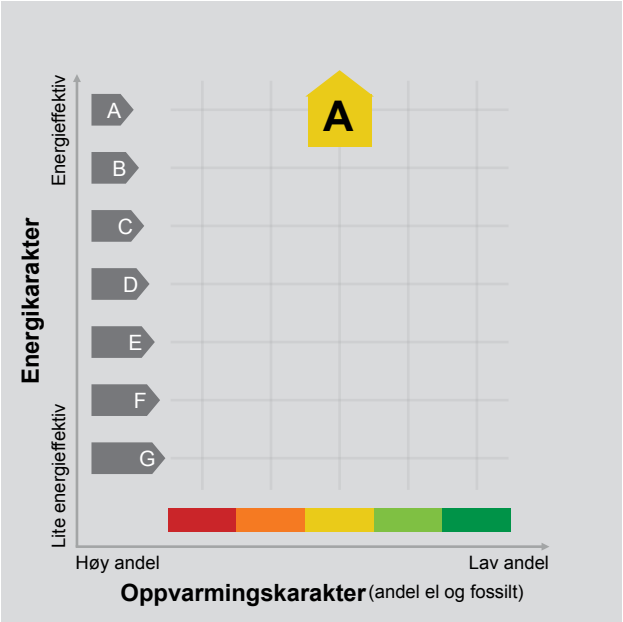
Målestokk 1 : 300



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Haneborgveien 43A
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	385
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301148962
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83131
Dato	21.02.2025
Innmeldt av	3-T Bygg AS v/ VEBJØRN EIDE



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	266
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haneborgveien 43A	301148962	H0101	1	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	171 m²
Areal tak	116 m²
Areal gulv	108 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	50 m²
Oppvarmet BRA	266 m²
Totalt BRA	266 m²
Oppvarmet luftvolum	745 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,76 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.11.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,99 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,99 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	183 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	22 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,43
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,30
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe luft/vann. Dynamisk beregning: Vannbåren golvvarme og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	Varmepumpe luft/vann. Dynamisk beregning: Vannbåren golvvarme og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,97
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	05.11.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	3-T Bygg AS
Navn person	Vebjørn Eide

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	2,9 kWh/år
Pumper	1,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 335 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 296 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 296 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 296 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,2 %

KOMMUNEPLANKARTA

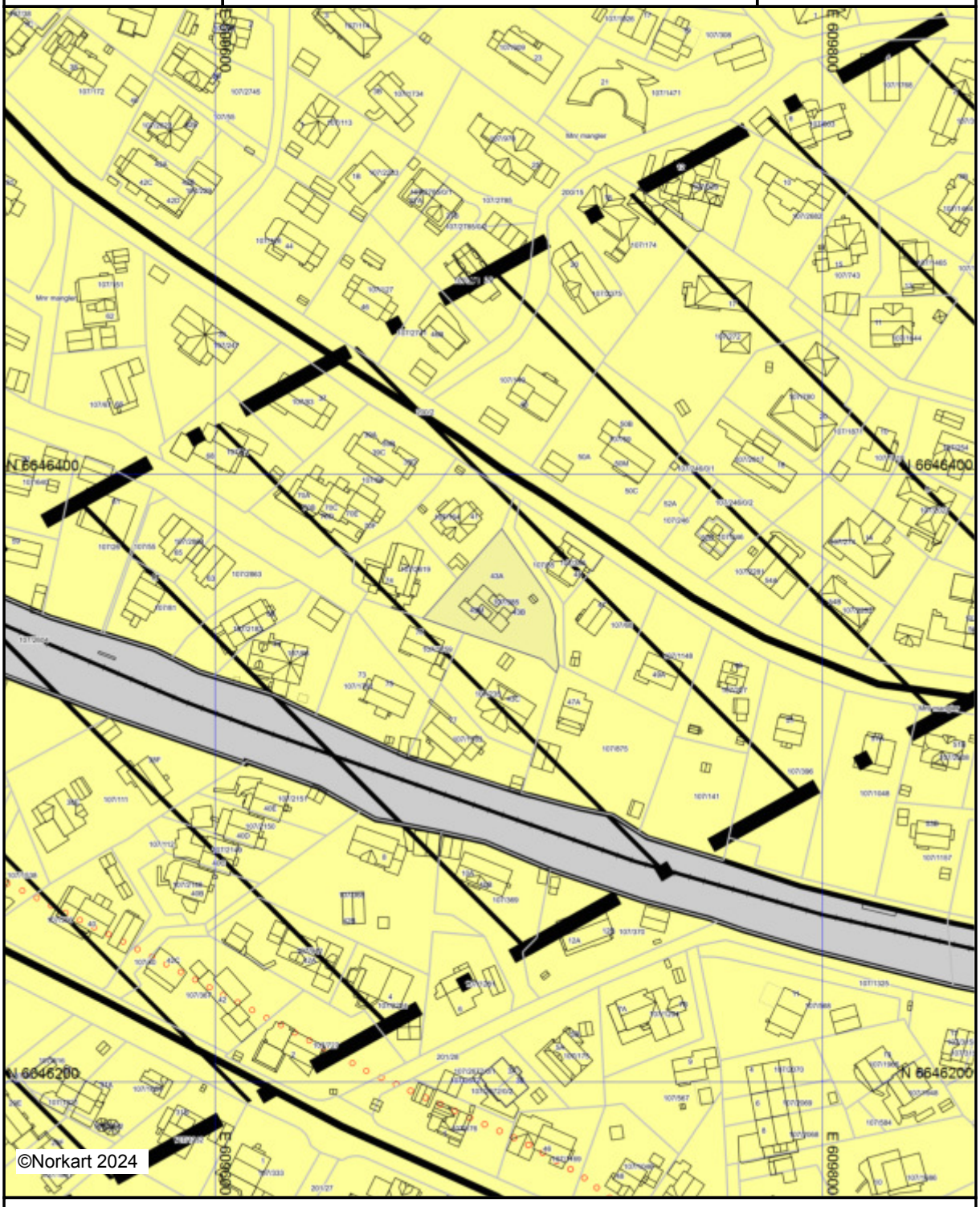
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/385
Adresse: Haneborgveien 43A
Utskriftsdato: 12.02.2024
Målestokk: 1:2000

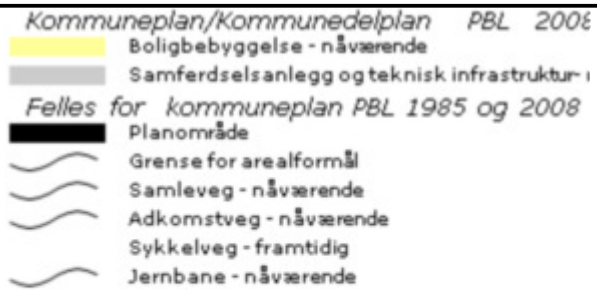
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Haneborgveien 43A
Gnr. 107 Bnr. 385 Snr. 1 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0090

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lasse Saltkjel
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 47 30 08 69
E-post: lasse.saltkjel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater