

aktiv.

Iduns vei 3, 1463 FJELLHAMAR

**Lys & romslig 3-romsleilighet med
balkong på 11 m² - 2 boder -
Nærhet til Fjellhamar Torg &
stasjon**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 113 246,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 823 042,-
Felleskostn.: Kr 5 268,-
Selger: Wenche Bejer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 6142 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 431
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1104260051

Lys & romslig 3-romsleilighet med balkong på 11 m² - 2 boder - Barnevennlig

Velkommen til Iduns vei 3, er en lys og romslig 3-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på Fjellhamar. Boligen fremstår velholdt og har separat kjøkken, et flislagt bad og to gode soverom. Stuen oppleves som romslig og har utgang til en balkong på ca. 11 m², perfekt for morgenkaffe eller hyggelige sommerkvelder.

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til kollektivtransport, butikker og flotte turområder. Dette er et perfekt førstegangskjøp eller en praktisk bolig for deg som ønsker en lettstelt hverdag.

Verdt å merke seg:

- Solrik balkong ca. 11 m²
- To gode soverom
- Boder i kjeller og på loft
- Vannbåren varme
- Meget barnevennlig og trivelig boligområde
- Kort vei til butikker og togstasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	74
Energiattest	77
Nabolagsprofil	82
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom, soverom 2, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Balkong

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 10 m² bod på loft. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6142 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med busker, diverse beplantning, trær, plenområder og asfalterte områder.

Beliggenhet

God beliggenhet - i hjertet av populære Fjellhamar, midt mellom Oslo og Lillestrøm. Kort gangavstand ned til togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter!

Fra eiendommen har du kort vei til nye, fantastiske Fjellhamar barneskole, Fjellsrud ungdomsskole og Lørenskog videregående skole. Wang Toppidrett Romerike holder til i Snø Hus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på <https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/>. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Populære Grønli barnehage ligger tvers over veien.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Coop Mega, kun 100 meter fra boligen. Her finner du også apotek, frisør, legesenter, blomsterbutikk, fast-food, kafé med mer. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi, restaurant, frisør med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra boligen er det gangavstand til Fjellhamar togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter, og hvor bussen tar. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 3 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Balkongdør: 2-fløyet. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass.

Entredør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og det største soverommet i tilknytning. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble målt på 8 punkter i hvert av rommene.

TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler. Vedlikehold anbefales på samtlige av leilighetens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1989, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Balkongdør

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig på stuen. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med overdreven bruk av vann fukt, f.eks ved vasking.

Det er registrert sprekkdannelse i skjøten mellom enkelte laminatbord, særlig i overgangen mellom i gangen og overgangen mellom stue og kjøkken. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Laminat legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekkdannelse oppstå.

Konsekvens/tiltak: Skadede skjøter gir redusert estetisk inntrykk og kan over tid utvikle seg til ytterligere sprekker eller oppflising. Området er spesielt utsatt dersom det utsettes for fukt. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere lokal utbedring eller utskifting av hele gulvet dersom sprekken eller svellingen forverres eller påvirker brukskvaliteten.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder døren til det minste soverommet. Denne tar i karmen.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket, må døren justeres. Vurderes som et enkelt tiltak. Generelt anbefales det å ikke henge ting på slike lette dører, da det ofte får dørene til å henge og igjen subbe i karmen, terskler etc.

2.Etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vanskelig å se, men tynne riss vises i fugene under dusj batteriet. Ved hulltaking og fuktmåling, ble det ikke avdekket uønsket fukt, så mangelfull fuging eller bevegelse i bakenforliggende materiale av andre årsaker er mulig.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Omfang og utforming tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

2.Etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Punkt 1; Gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt, men det er etablert en oppkant som avgrensner dusjsonen mot øvrig gulv. Oppkanten vurderes likevel som lav, og løsningen gir derfor begrenset sikkerhet for at alt vann ved dusjing ledes effektivt til sluket i dusjsonen.

Punkt 2;

Det er påvist 1 gulvflis med «bom» ved døren. Det betyr at denne ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Punkt 1;

Den lave oppkanten og det flate gulvet i dusjsonen øker risikoen for at vann blir stående eller renner ut på øvrige deler av badet ved dusjing. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og fuger. Forholdet bør holdes under oppsyn, og forbedring av fallforholdene anbefales ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Punkt 2;

Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

2.Etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er registrert plastsluk med synlig banemembran i sluket under servant. Membranløsningen er kun delvis synlig, og utførelse samt alder er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst at badet skal være utvidet og flislagt i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hvilke arbeider som er utført eller hvordan våtrommet er bygget opp.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gjør det vanskelig å vurdere membranens tekniske kvalitet og gjenværende levetid. Våtrom med ukjent oppbygning innebærer generelt økt usikkerhet knyttet til skjulte feil og fuktskader. Dersom membran og tettesjikt er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, vil løsningene samtidig være av en alder hvor redusert restlevetid må påregnes. Det anbefales jevnlig oppfølging av våtrommets tilstand og ekstra aktsomhet ved tegn til fukt eller lekkasje.

2.Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Sprekker og riss i servanten.

Punkt 3; Typiske svelleskader på foringer og listverk ved døren og på foringer og listverk tilknyttet denne. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 1; For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghegt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 3;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/foringene skiftes. Det anbefales i så tilfelle at foringer og listverk avsluttes noe over flisen og at det silikoneres mellom flisen og foringen. Dette vil redusere muligheten for fuktopptak i foringer/listverk.

2.Etasje - Bad/wc - Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekksvifte på våtrommet. Viften fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest), men fremstår som løs i innfestingen.

Konsekvens/tiltak: Løs innfesting kan over tid føre til vibrasjoner, støy eller redusert funksjon. Det er også risiko for at viften kan løsne ytterligere og i verste fall falle ned.

2.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklime. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

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

Vannledninger

Leiligheten har en kombinasjon av utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Alder, utførelse og eventuelle tidligere utskiftninger er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst om oppgradering av bad i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om vannrør ble skiftet eller hvilke arbeider som eventuelt ble utført. Inntak og stoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir økt usikkerhet knyttet til rørenes tekniske tilstand, utførelse og gjenværende levetid. Dersom deler av røropplegget er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, må det samtidig påregnes at installasjonene har en viss alder. Skjulte rørinstallasjoner kan være vanskelig å kontrollere, og eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid før de oppdages.

For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast på synlige og tilgjengelige områder i leiligheten. Vurderingen omfatter kun avløpsrør som er synlige internt i leiligheten, som under kjøkkenbenk og i servantskap på bad. Skjulte avløpsstammer og øvrige felles installasjoner er ikke vurdert, da disse anses som fellesanlegg. Alder, utførelse og eventuelle tidligere utskiftninger er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst om oppgradering av bad i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om avløpsrør ble skiftet eller hvilke arbeider som eventuelt ble utført.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir økt usikkerhet knyttet til avløpsrørenes tekniske tilstand, utførelse og gjenværende levetid. Dersom deler av avløpsanlegget er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, må det samtidig påregnes at installasjonene har en viss alder. Skjulte avløpsinstallasjoner kan være vanskelig å kontrollere, og lekkasjer eller begynnende skader kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer. Det anbefales at rørlegger gjennomfører kontroll av tilgjengelige installasjoner, og ved behov vurderer kamerainspeksjon av avløpsrør for en nærmere tilstandsvurdering.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Elektrisitet til badrom fremstår gammelt. Kontrollpanel fungerer ikke. Lystoffrør i speil på bad er forsøkt skiftet. Lys fungerer ikke. Vært besiktet av elektriker. Fremstår defekt. Vindu på stort soverom fremstår defekt. Det er opplyst av styret at vindue og balkongdør skal skiftes ganske snart. Det skal tas opp lån. Husleien vil da øke i en viss grad.

Innhold

2. etasje BRA-i 69 m²: Gang/entre, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue.

I tillegg disponeres:

Kjellerbod på 5 m²

Loftsbod med gulvareal på 10 m² (skråtak, ikke målbart areal)

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med en dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri og en kjøkkenventilator med kullfilter. Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med malt himling. Rommet er utstyrt med en slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og en dusjnische med innfellbar dør i glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en mekanisk avtrekksvifte og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Det er registrert svellinger og sprekkdannelse i skjøtene mellom enkelte laminatbord.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Inntak og stoppekran er plassert i kjøkkenbenken.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Vannbåren varme: Leiligheten har 4 radiatorer med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2007:

- Det er opplyst via en tidligere salgsoppgave at leiligheten ble pusset opp i 2007/08
- I tidligere salgsannonse er det opplyst at badet skal være utvidet og flislagt i 2007/2008

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Oppdatert avtale med Viken fiber slik at internett er endel av avtalen og felleskostnadene.
- Forhandlet avtale og igangsettelse av bytte av vinduer for alle boenheter
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Vedlikehold VVS
- Vedlikehold elektro
- Vedlikehold brannsikring

2013:

- Vaskerianlegg

2011:

- Polettautomat

2007:

- Vaskerianlegg

2006:

- Vaskerianlegg

2005:

- Kabel-TV anlegg

2004:

- Parkeringsplasser/veier

2000:

- Rehabilitering

1984:

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- 2-fløyet. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv fra Canal digital, grunnpakke inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Borettslaget har 2 ladestasjoner for elbiler.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners

Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners, polisenummer 2086930/3

20869330

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

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da selger ikke har bebodd eiendommen.

Energimerke

C

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 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

113 246 (Andel av fellesgjeld)

3 813 246 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (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))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 823 042 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 831 942 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 834 742 (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 formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kabel-tv grunnpakke, fyring, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, drift og vedlikehold m.m. Listen er ikke uttømmende.

- Totalbeløp felleskostnader: 5 268 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 184 kr i måneden
- Fyring: 730 kr i måneden
- TV/Internett: 354 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 268

Andel Fellesgjeld

Kr 113 246

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2026

Andel fellesformue

Kr 11 390

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haneborg 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

950107006

Andelsnummer

38

Om borettslaget

Borettslaget Haneborg III ble stiftet 05.05.1958 og har organisasjonsnummer 950 107 006.

Borettslaget består av 52 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr. 107, bnr. 431 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL og borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Garasje og p-plass følger ikke leiligheten ved salg. Dette må man søke styret om.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Borettslag har 2 ladestasjoner for elbiler. Kabel-tv/bredbånd: Tjenesten leveres av Viken fiber.

På generalforsamling 2025 ble det vedtatt bytte av vinduer og brannmur i kjelleren. Det vil bli økning av fellesgjeld og felleskostnader. Styreleder opplyser at dette ikke er avklart pr.d.d.

Styrets e-post no-repy@borimail.no
Styreleder Sigmund Østbråten (98481735)

Borettslaget Haneborg III, med organisasjonsnummer 950 107 006, ligger i Lørenskog kommune. Selskapet består av 52 andeler. Forretningsfører for borettslaget er BORI BBL.

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner. Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Det er en felles grillplass med bord, benker og tønnegrill.

Vedtatte saker:

- Styrets årsmelding for 2025 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Pågående saker:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

- Oppdatert avtale med Viken fiber slik at internett er endel av avtalen og felleskostnadene.
- Forhandlet avtale og igangsettelse av bytte av vinduer for alle boenheter
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med vaktmesterfirma og vaskefirma
- Infoskriv
- Organisert Dugnad
- Fordeling av parkeringsplasser

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12118172335, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31-03-2026: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 31-03-2026: kr 4619865

(siste termin 30-06-2035)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: , DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17-04-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 123

Saldo per 17-04-2026: kr 5500000

Andel av saldo: kr 113246

(siste termin 30-12-2056)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Forkjøpsrett

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI)

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

Regnskap/budsjett

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde a kontobeløp til betjening avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (488 066,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (621 966,-)

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 låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Se egne retningslinjer for husdyrhold tilpasset lovendring.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes inntil 2 ganger i året.

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Skader på egen bolig og fellesarealer forårsaket av beboer, kan medføre erstatningsansvar.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(8) Andelseiere er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og skader forårsaket ved lekkasje fra egen varmtvannsbereder.

Ved rehabilitering av bad, gis kompensasjon for legging av sveisemembran og nytt sluk med klemring.

Borettslaget dekker inntil kr 20 000,- ved dokumentasjon av sum.

Renhold

Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboeder ryddes og rengjøres jevnlig.

Ansvar og vedlikehold av brannslukningsapparat

Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
- Se til at sikringssplinten er på plass
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, ev. skiftet

Vaskerier og tørkeplasser

Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 431 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 38 i Haneborg 3 Borettslaget med orgnr. 950107006

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/431:

19.11.1921 - Dokumentnr: 823 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om generende virksomhet

19.11.1921 - Dokumentnr: 825 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:432

19.11.1921 - Dokumentnr: 827 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:433

02.12.1953 - Dokumentnr: 6616 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1921 - Dokumentnr: 900223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:4
PB 6/6-973 ELDRE REG C-538

03.04.2000 - Dokumentnr: 5219 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:432
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:433

01.01.2020 - Dokumentnr: 571873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:431

01.01.2024 - Dokumentnr: 178126 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:431

09.08.1995 - Dokumentnr: 10720 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1226
Bestemmelse om veg som adkomst til garasjer.

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsbevitnelse for nyoppført boligblokk på eiendommen datert 15.11.1957. Det fremkommer av dokumentet at det gjensto kun bagatellmessige arbeider og justeringer. Dokumentet følger som vedlegg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Badet er endret og utvidet noe ut i entreen i forhold til opprinnelig tegnet. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringskart følger som vedlegg.

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse kombinert med næring. Fjellhamar sentrum er under omfattende utvikling og det planlegges flere nye bolig-/ næringsprosjekter. Det må påregnes støy, byggearbeid og endring i trafikkbilde i årene fremover.

Reguleringsplaner under arbeid:

Id 2014006

Navn Fjellhamar sentrum

Status Planlegging igangsatt

Plantype Områderegulering

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Se også: <https://www.arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/94>

På BMI/Icopal-tomten skal det etter planen utvikles fra industriområde til næring/ boligbebyggelse i henhold til Områdeplanen for Fjellhamar sentrum (kilde: planbeskrivelse - detaljregulering for del av Marcus Thranes vei og Kloppaveien).

Fjellhamar sentrum er generelt under stor utvikling og det planlegges flere nye bolig-/ næringsprosjekter.

I linken nedenfor finnes dokumenter som viser foreløpige områdeplaner.

Se link: [https://www.lorenskog.kommune.no/innsyn.aspx?](https://www.lorenskog.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020196858&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=19803&)

[response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020196858&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=19803&](https://www.lorenskog.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020196858&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=19803&)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: <https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

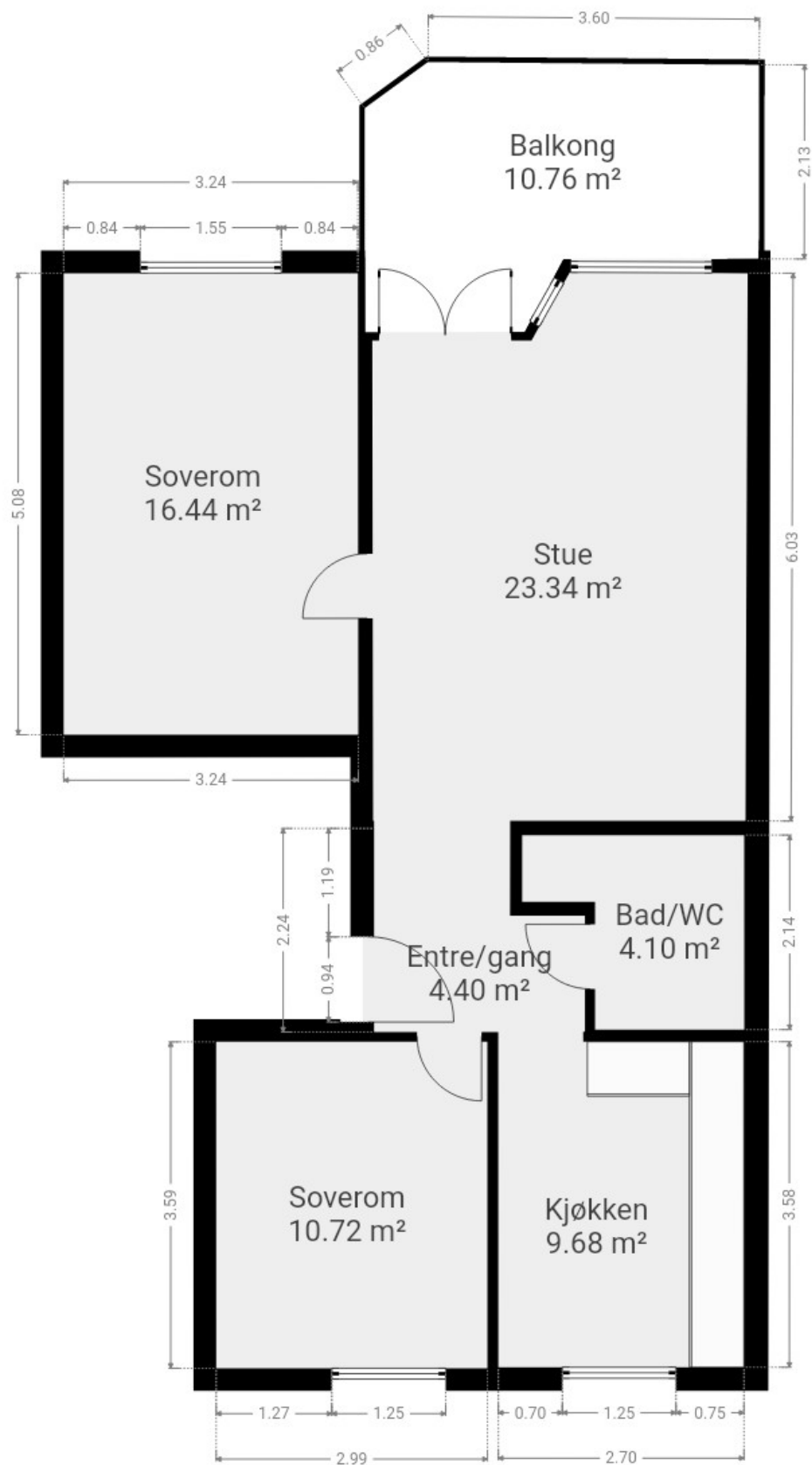
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

18.05.2026





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.























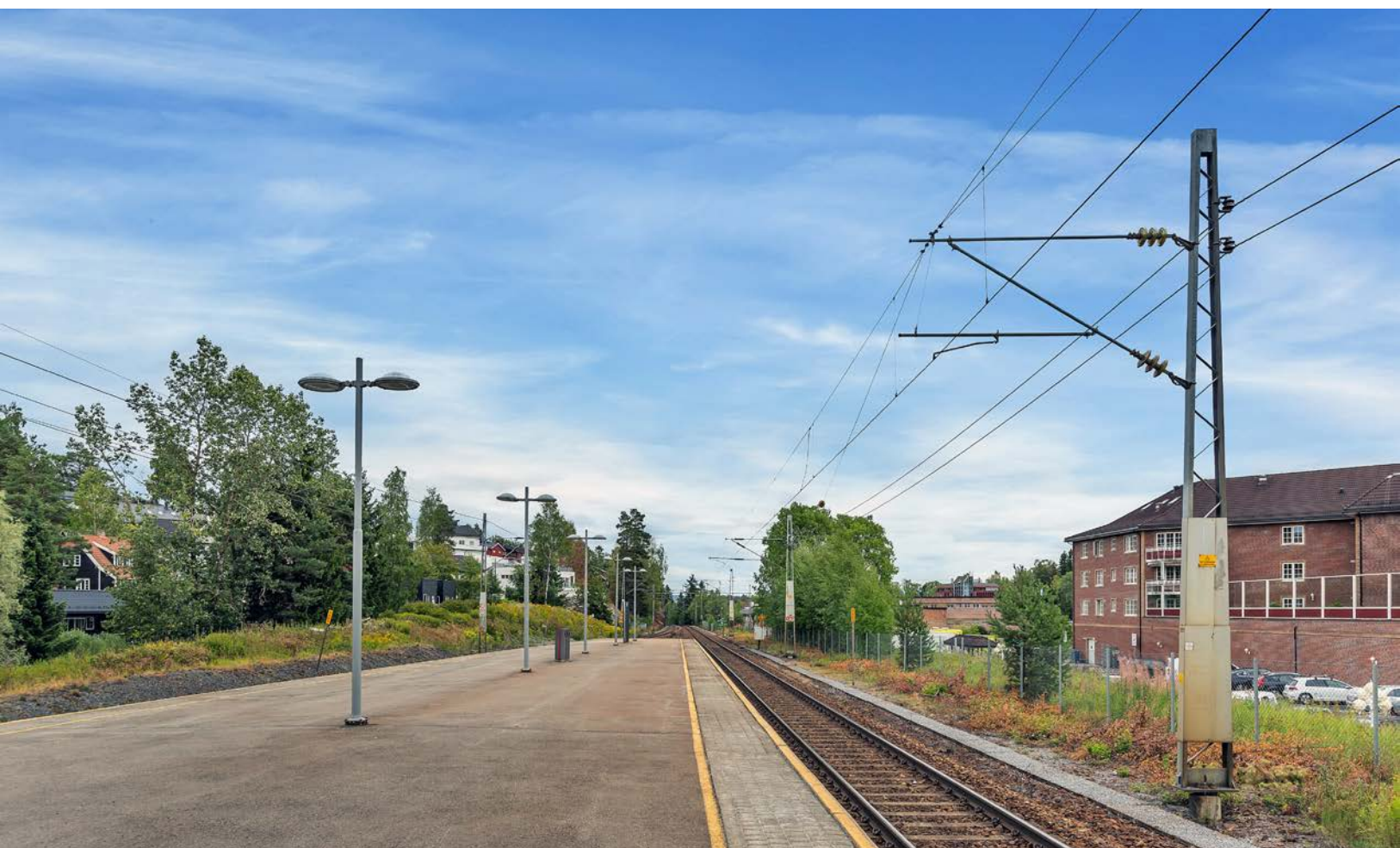


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Iduns vei 3 , 1463 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 431

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20000-1881

Eiendomsverdi ref nr: IB2135

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1957 og er med det ca 69 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Det er opplyst via en tidligere salgsoppgave at leiligheten ble pusset opp i 2007/08, men det foreligger ingen dokumentasjon utover tidligere salgsoppgave. Leiligheten fremstår alt i alt med behov som vil kreve oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

2-fløyet. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og det største soverommet i tilknytning. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble målt på 8 punkter i hvert av rommene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbar dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen over døren.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjonen og ett er plassert underservanten.

Badet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ca 28 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved døren og topp slukrist under servanten(hovedsluk). Gulvet i dusjonen er flatt, men har en oppkant som avgrensar gulvet i rommet mot øvrig del av gulvet.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse (synlig i sluket under servanten)

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen og i retning dusjonen.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette er var ikke krav på oppføringstidspunktet for bygget, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Beskrivelse av eiendommen

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

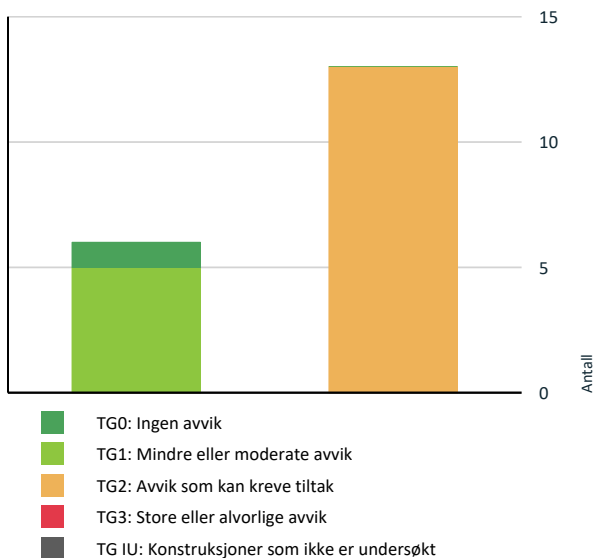
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Badet er endret og utvidet noe ut i entreen i forhold til opprinnelig tegnet. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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](#)
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av leilighetens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1989, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig på stuen. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med overdreven bruk av vann fukt, f.eks ved vasking.

Det er registrert sprekke dannelse i skjøten mellom enkelte laminatbord, særlig i overgangen mellom i gangen og overgangen mellom stue og kjøkken. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Laminat legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekke dannelse oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede skjøter gir redusert estetisk inntrykk og kan over tid utvikle seg til ytterligere sprekker eller oppflising. Området er spesielt utsatt dersom det utsettes for fukt. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere lokal utbedring eller utskifting av hele gulvet dersom sprekken eller svellingen forverres eller påvirker brukskvaliteten.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og det største soverommet i tilknytning. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble målt på 8 punkter i hvert av rommene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder døren til det minste soverommet. Denne tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres. Vurderes som et enkelt tiltak. Generelt anbefales det å ikke henge ting på slike lette dører, da det ofte får dørene til å henge og igjen subbe i karmen, terskler etc.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med innfellbar dør i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte på kassen over døren.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett er plassert underservanten.

Badet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vanskelig å se, men tynne riss vises i fugene under dusjbatteriet. Ved hulltaking og fuktmåling, ble det ikke avdekket uønsket fukt, så mangelfull fuging eller bevegelse i bakenforliggende materiale av andre årsaker er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Omfang og utforming tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ca 28 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved døren og topp slukrist under servanten(hovedsluk). Gulvet i dusjsonen er flatt, men har en oppkant

Tilstandsrapport

som avgrenser gulvet i rommet mot øvrig del av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Punkt 1;

Gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt, men det er etablert en oppkant som avgrenser dusjsonen mot øvrig gulv. Oppkanten vurderes likevel som lav, og løsningen gir derfor begrenset sikkerhet for at alt vann ved dusjing ledes effektivt til sluket i dusjsonen.

Punkt 2;

Det er påvist 1 gulvflis med «bom» ved døren. Det betyr at denne ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Punkt 1;

Den lave oppkanten og det flate gulvet i dusjsonen øker risikoen for at vann blir stående eller renner ut på øvrige deler av badet ved dusjing. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og fuger. Forholdet bør holdes under oppsyn, og forbedring av fallforholdene anbefales ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Punkt 2;

Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

2.ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse (synlig i sluket under servanten)

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert plastsluk med synlig banemembran i sluket under servant. Membranløsningen er kun delvis synlig, og utførelse samt alder er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst at badet skal være utvidet og flislagt i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hvilke arbeider som er utført eller hvordan våtrommet er bygget opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gjør det vanskelig å vurdere membranens tekniske kvalitet og gjenværende levetid. Våtrom med ukjent oppbygning innebærer generelt økt usikkerhet knyttet til skjulte feil og fuktskader. Dersom membran og tettesjikt er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, vil løsningsene samtidig være av en alder hvor redusert restlevetid må påregnes. Det anbefales jevnlig oppfølging av våtrommets tilstand og ekstra aktsomhet ved tegn til fukt eller lekkasje.



2.ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Sprekker og riss i servanten.

Punkt 3;

Typiske svelleskader på foringer og listverk ved døren og på foringer og listverk tilknyttet denne. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 1;

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 3;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/foringene skiftes. Det anbefales i så tilfelle at foringer og listverk avsluttes noe over flisen og at det silikoneres mellom flisen og foringen. Dette vil redusere muligheten for fuktoptak i foringer/listverk.



2.ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk montert på kassen over døren. Spalte for tilluft mellom dørblad og terskelen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert mekanisk avtrekksvifte på våtrommet. Viften fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest), men fremstår som løs i innfestingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs innfesting kan over tid føre til vibrasjoner, støy eller redusert funksjon. Det er også risiko for at viften kan løsne ytterligere og i verste fall falle ned.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen og i retning dusjonen.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
12/05-2026



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, komfyr og pladetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette er var ikke krav på oppføringstidspunktet for bygget, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innelima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har en kombinasjon av utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Alder, utførelse og eventuelle tidligere utskiftninger er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst om oppgradering av bad i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om vannrør ble skiftet eller hvilke arbeider som eventuelt ble utført. Inntak og stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir økt usikkerhet knyttet til rørenes tekniske tilstand, utførelse og gjenværende levetid. Dersom deler av røropplegget er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, må det samtidig påregnes at installasjonene har en viss alder. Skjulte rørinstallasjoner kan være vanskelig å kontrollere, og eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid før de oppdages.

For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avløpsrør av plast på synlige og tilgjengelige områder i leiligheten. Vurderingen omfatter kun avløpsrør som er synlige internt i leiligheten, som under kjøkkenbenk og i servantskap på bad. Skjulte avløpsstammer og øvrige felles installasjoner er ikke vurdert, da disse anses som fellesanlegg. Alder, utførelse og eventuelle tidligere utskiftninger er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst om oppgradering av bad i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om avløpsrør ble skiftet eller hvilke arbeider som eventuelt ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir økt usikkerhet knyttet til avløpsrørens tekniske tilstand, utførelse og gjenværende levetid. Dersom deler av avløpsanlegget er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, må det samtidig påregnes at installasjonene har en viss alder. Skjulte avløpsinstallasjoner kan være vanskelig å kontrollere, og lekkasjer eller begynnende skader kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer. Det anbefales at rørlegger gjennomfører kontroll av tilgjengelige installasjoner, og ved behov vurderer kamerainspeksjon av avløpsrør for en nærmere tilstandsvurdering.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Generelt om anlegget

1. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

5. 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?
Ja Ingen kjente kontroller, noe dokumentasjon på utført arbeider og få opplysninger på anleggets alder. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det i tillegg registrert at jordingsleder ved sluk ikke var tilkoblet slukristen. Det er ellers ikke registrert åpenbare tegn til varmgang eller andre synlige feil ved den forenklede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Sikkerhet ved brann;

Mangel på røykvarsler og slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og tap av liv ved brann, da tidlig varsling og slukking kan være avgjørende. Brann kan utvikle seg over lengre tid uten at beboere varsles, særlig ved nattetid, noe som reduserer muligheten for sikker evakuering.

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

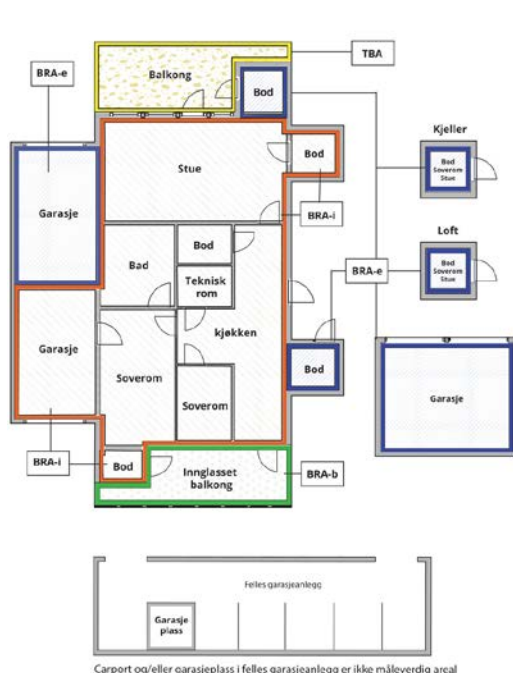
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	71			71	11		71
Loft						10	10
Kjeller		5		5			5
SUM	71	5			11	10	86
SUM BRA	76						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Badet er endret og utvidet noe ut i entreen i forhold til opprinnelig tegnet. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Wenche Bejer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	431		0	6142.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Iduns vei 3

Hjemmelshaver

Borettslaget Haneborg Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H201/BORETTSLAGET HANEBOG III	950107006	H201	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Ansethmoen Heidi (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
38	11 390 31.12.2025	113 246 17.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området er et sentralt boligområde med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, gode tur- og rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Losby Gods og golfbane ligger i Lørenskog kommune og er et populært tur- og rekreasjonsområde både sommer og vinter. Gården er ofte utgangspunkt for turer innover i Østmarka, men er også målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Losby Golfklubb har et golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Triaden Storsenter og Metro ligger i nærheten med et variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Eiendommen har kort avstand til Fjellhamar barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Fjellsrud ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høgskolen i Akershus har beliggenhet på Kjeller. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	06.05.2026	Selges via fullmakt. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått	3	Nei
Meglerbrev	06.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	10.01.1956	Byggetegning plan 1, 2 og 3.etasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Wenche Bejer

Boligen

Iduns vei 3

1463 FJELLHAMAR

3222-107/431/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

1. elektrisitet til bad er fremstår gammelt. Kontrollpanel fungerer ikke. Lystoffrør i speil på bad er forsøkt skiftet. Lys fungerer ikke. Vært besiktet av elektriker. Fremstår defekt.

2. vindu på stort soverom fremstår defekt. Det er opplyst av styret at vindue og balkongdør skal skiftes ganske snart. Det skal tas opp lån. Husleien vil da øke i en viss grad.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

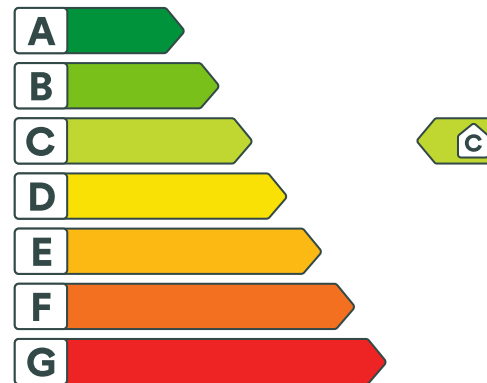
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 Iduns vei 3, 1463 FJELLHAMAR	
Dato for energimerking 18.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297129
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 14573674
Gårdsnummer 107	Bruksnummer 431
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 1957	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
142,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
163,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 382 kWh



Iduns vei 3, 1463 FJELLHAMAR



Detaljering

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



Iduns vei 3, 1463 FJELLHAMAR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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



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

Iduns vei 3 - Nabolaget Haneborglia - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	4 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17.1 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 2.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lørenskog kommune Nye Fjellhamar...	9 min
Lørenskog kommune Grønli barne...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

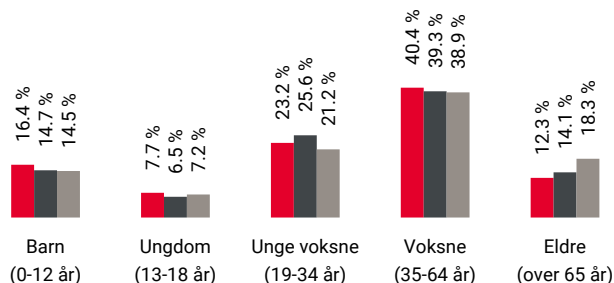
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haneborglia	2 111	877
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tre Troll barnehage (0-5 år) 55 barn	1 min 0.1 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Jannah barnehage	6 min

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Fjellhamar	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



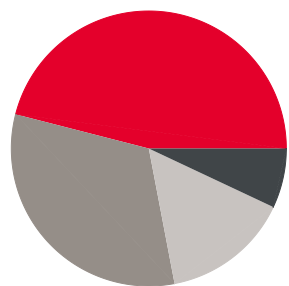
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball	4 min	🚶
			0.3 km
	Fjellhamar skole idrettsbygg Flerbrukshall, svømmehall	8 min	🚶
			0.6 km
	Just Padel Fjellhamar	7 min	🚶
	CrossFit Lillestrøm	15 min	🚶

Boligmasse



- 46% enebolig
- 7% rekkehus
- 32% blokk
- 15% annet

«Det er et ganske rolig boområde med mye hus og marka rett ved siden av. Det er gode muligheter for alle som enten ønsker å bevege seg i skog og mark eller å dra til et kjøpesenter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Strømmen Storsenter	7 min	🚗
	Apotek 1 Fjellhamar	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



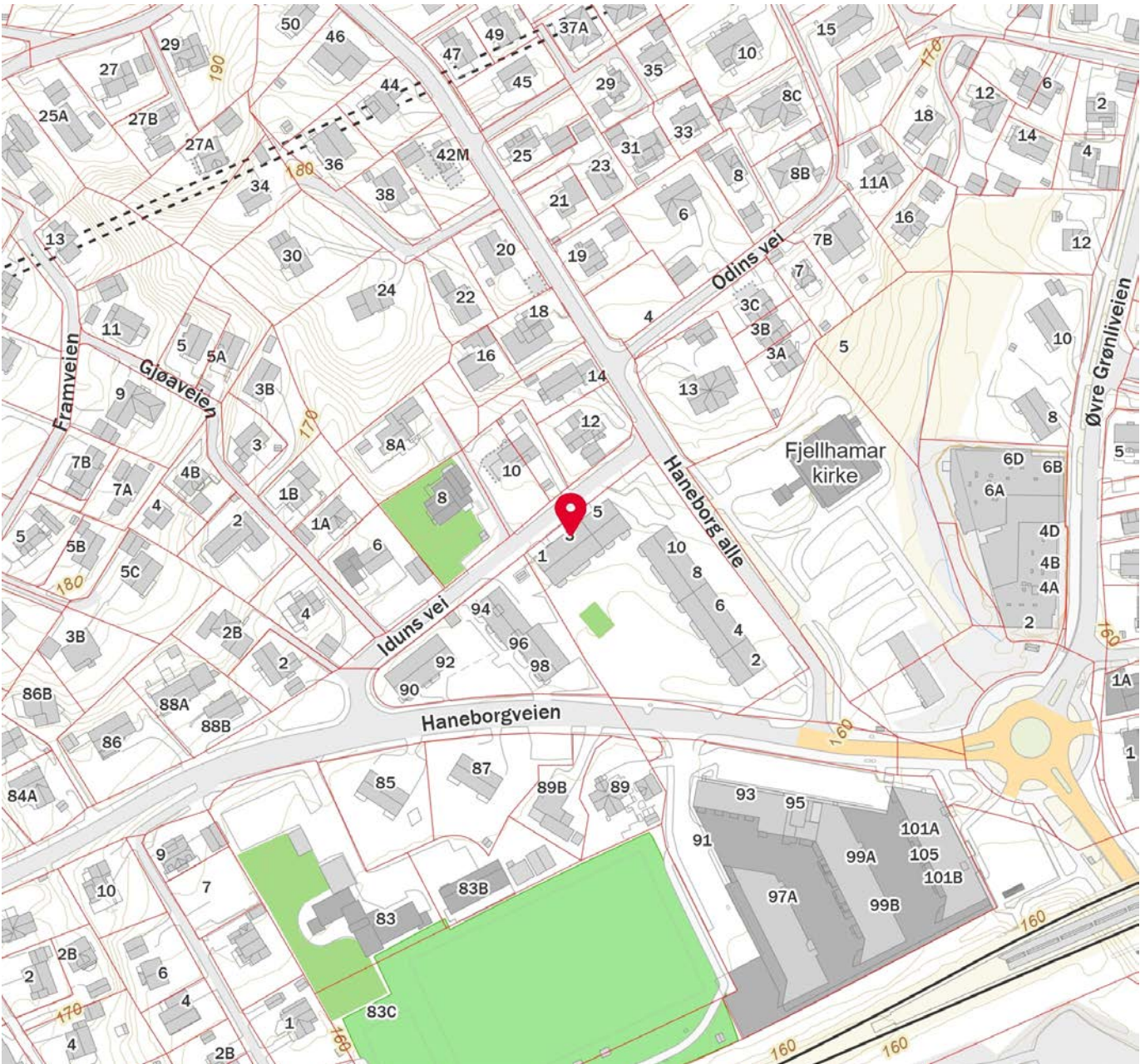
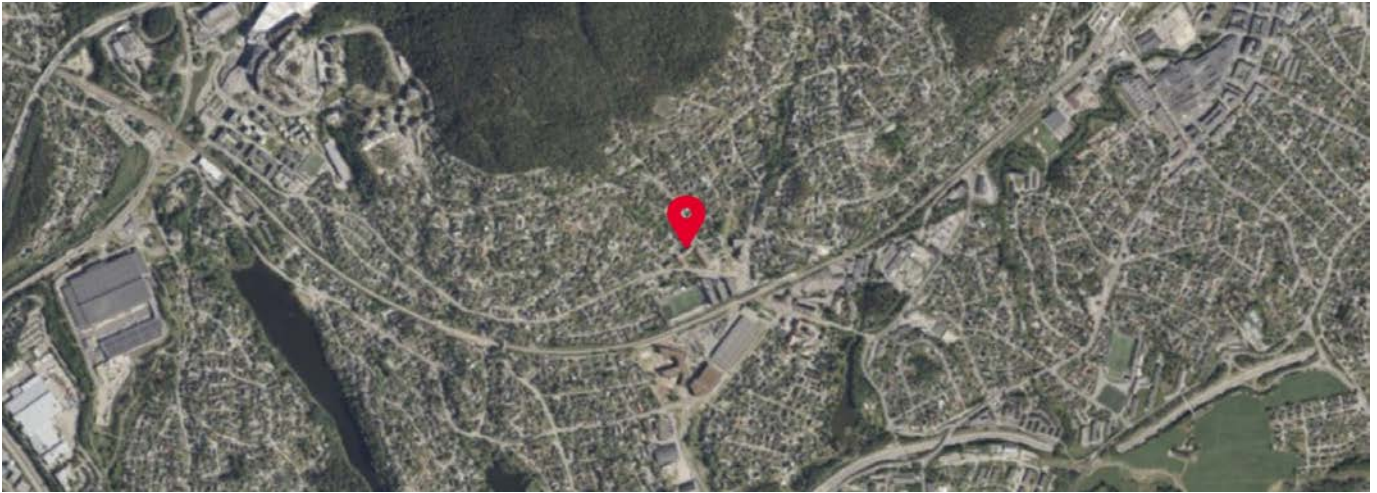
0%

47%

- Haneborglia
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 06.05.26
Vår ref.: 9 / 38
Meglerns ref.:

Boligopplysninger

Andel	38	Bolignr	H0201
Boligselskap	009 Borettslaget Haneborg III	Etasje	2.etg
Adresse	Iduns vei 3, 1463 FJELLHAMAR	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Heidi Ansethmoen	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 06.05.26: kr 15 804,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	4 184	4 184	4 184	4 184	4 184	4 184
Fyring 2	730	730	730	730	730	730
TV/Internett	354	354	354	354	354	354
Total	5 268	5 268	5 268	5 268	5 268	5 268

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 5,35%	4	5 500 000	113 246	17.04.26 -
Annuitetslån, Info pr				30.12.56

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 5,50%	4	4 619 865	19.05.10 -
Annuitetslån (IN), Info pr 31.03.26			30.06.35
DNB BANK ASA - 5,35%	4	5 500 000	17.04.26 -
Annuitetslån, Info pr			30.12.56

Selskap og eiendom

Selskap	009 Borettslaget Haneborg III (orgnr. 950107006)
Antall enheter	52
Styrets e-post	haneborgiii@hotmail.com
Styreleder	Sigmund Østbråten (98481735)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners (Polise 20869330/3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	107/431
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 53,00
Formue	kr 11 390,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde å kontobeløp til betaling av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.»

Dep.Motorv. kr 1210.- Nøkkel 9BX006 A14

Garasje og p-plass følger ikke leiligheten ved salg. Dette må man søke styret om.

Flytende rente - IN-lån

Vedtekter for Haneborg III

org nr 950 107 006

tilknyttet **BORI BBL**

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.mai 1958 og sist endret i ordinær generalforsamling den 21. mars 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet **BORI BBL** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) El-bil og hybridbiler skal kun lades ved bruk av oppsatte ladestasjoner. Det er ikke lov å lade el-bil og hybridbiler ved bruk av stikkontakt i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(3) 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.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseiere er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og skader forårsaket ved lekkasje fra egen varmtvannsbereder. Ved rehabilitering av bad, gis kompensasjon for legging av sveisemembran og nytt sluk med klemring. Borettslaget dekker inntil kr 20 000,- ved dokumentasjon av sum.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 2. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og et styremedlem er ett år. Ett styremedlem velges for 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Haneborg III BRL

(A2)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.04.2020

PARKERING.

Utvendige nummererte parkeringsplasser og garasje plasser

Styret har ansvar for tildeling og prisfastsettelse av de faste parkering/ garasjeplassene, og har ansvar for å vite hvilken parkeringsplass/garasjeplass som er leid ut til hvilken andelseier. Tildeling skjer etter ventelisteprinsippet for hhv. fast parkering og ordinær garasje plass, uansett biltype.

Det er kun anledning til å ha én fast parkeringsplass/garasjeplass pr. andelseier. (Er det ledige plasser i borettslaget kan man søke styret om plass nummer 2, da med en mnd. oppsigelse fra begge parter dersom det skulle komme noen andre som trenger den).

Framleie av parkeringsplassen/garasjeplassen er ikke tillatt.

Ved framleie av leiligheten opphører retten til å leie parkeringsplass/garasjeplass automatisk. Når andelseier flytter tilbake gjelder ventelisteprinsippet ved ny søknad.

Ved salg av leiligheten opphører leien av parkeringsplassen/garasjeplassen automatisk.

Betaling av parkeringsleie gjøres samtidig som innbetaling av den månedlige felleskostnaden, på samme innbetalingsblankett.

Det forutsettes at beboere som er tildelt parkeringsplass/garasjeplass benytter seg av denne. Beboere som ikke disponerer egen bil vil ikke kunne inneha fast parkeringsplass/garasjeplass.

Ved mislighold av leieforholdet, eller at parkeringsplassen/garasjeplassen ikke benyttes som forutsatt, vil styret kunne si opp leieforholdet med 1 mnd. varsel.

2 av garasjeplassene er avsatt til EL-bil og kan i utgangspunktet kun leies ut til andelseier(e) som disponerer EL-bil. Dersom plasser avsatt til EL-bil står ledige, kan styret leie de ut som ordinære garasjeplasser. Garasjeplassen vil da tildeles etter venteliste for de ordinære garasjeplassene. Styret kan med 1. mnd. oppsigelse avslutte leieforholdet dersom det kommer en andelseier med behov for EL-bilplass. Leietaker vil i så fall beholde sin plass i ventelisten for de ordinære garasjeplassene.

Utvendige unummererte parkeringsplasser

Benyttes av gjester og øvrige beboere etter «førstemann til mølla» prinsippet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Navneskilt for dørtelefon bestilles gjennom styret. Styret kan gi opplysning om hvor skilt til postkassen kan bestilles. Klistrelapper skal ikke benyttes.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlige for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i oppgangen. Dette skal settes i egen

lofts- eller kjellerbod. Har du ikke plass i egen bod, kan du bruke fellesrom. Disse er åpne for alle.

Det er ikke tillatt å lagre møbler i fellesrom uten særskilt godkjenning fra styret. Møbler lagret i fellesrom uten godkjenning fra styret vil bli kastet.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på stikkveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålesing. Det vises for øvrig videre til de gjeldende reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Parabolantenner tillates ikke. Markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Det er kun tillatt med kullfilter ventilator.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og er ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Fester eller sammenkomster som vil vare lenger enn til kl. 22.00 tillates kun etter nabovarsel. Disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og med minimum fem dagers varsel.

Oppussing er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager.

OPPUSSING/OMBYGGING M.M.

I forbindelse med oppussing/ombygging av leilighetene, skal styret kontaktes hvis arbeidene omhandler annet enn maling og tapetsering.

Vi gjør oppmerksom på at det er særlig viktig at andelseier kontakter styret ved oppussing av bad, slik at styret kan vurdere om det er nødvendig å bekoste nye soilrør/stigeledninger og sluk. Borettslaget dekker kostnaden for dette iht. borettslagets vedlikeholdsplikt av bygningsmassen. Dersom en beboer ikke melder ifra ved oppussing av bad og det senere oppstår behov for bytte av soilrør/stigeledninger og sluk som følge av tretthetsbrudd, vil beboer selv være ansvarlig for å tilbakestille eget bad når borettslaget gjennomfører nødvendig bytte av overnevnte.

I forbindelse med maling og dekorering av vegger, tak på terrasse mv, skal det benyttes samme farge som borettslaget innehar. Det er ikke lov å benytte seg av andre farger enn hva som fremkommer i retningslinjene til borettslaget.

BRUKSOVERLATING.

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

SKADEDYR.

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

Det er derfor ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.

Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller på balkongen.

DYREHOLD.

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Se egne retningslinjer for husdyrhold tilpasset lovendring.

RENHOLD.

Vi bruker vaskebyrå for trappevask. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker. Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboeder ryddes og rengjøres jevnlig.

BRUK AV TRAPPEHUS, KJELLER OG LOFT.

Små barn bør ikke være alene på loftet eller i kjelleren. Disse steder er ikke egnet som oppholdsrom.

Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller. Etter besøk på loft og i kjeller, skal lyset slukkes. Dører til entré og trapperom bør lukkes uten unødig støy.

Trappehusene er rømningsvei, det er derfor ikke tillatt å sette fra seg sko, søppelposer, møbler og annet i trappehuset

GRILLING.

Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt. Tips: vi har en felles grillplass med bord, benker og tønnegrill (ved lekeplassen). Alle beboere er velkommen til å benytte seg av denne muligheten

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT.

Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
- Se til at sikringssplinten er på plass
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, ev. skiftet

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til styret i borettslaget.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER.

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner, og tiden må overholdes. Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Vasketid hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og søndager fra kl. 11.00 til kl. 20.00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Haneborg III avholdes 13.04.26 kl. 18:00, sted Styrerrommet Haneborg Allé 10

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, 23.03.26

I styret for Borettslaget Haneborg III

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl. §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN 13.04.2026

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av ett styremedlem for 2 år

C) Valg av to varamedlemmer for 1 år:

D) Valg av delegat og varadelegat til Boris generalforsamling

Borettslaget Haneborg III

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Sigmund Østbråten	(valgt for 1 år i 2025)
Nestleder	: Christine Eikeland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Wenche Narjord	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

: Heidi Ansethmoen	(valgt for 1 år i 2025)
: Bjørg Enger	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Sigmund Østbråten	som delegat
: Christine Eikeland	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Haneborg III ble stiftet 05.05.1958 og har organisasjonsnummer 950 107 006.

Borettslaget består av 52 andeler, fordelt på 2 bygninger.
Eiendommen har gnr. 107, bnr. 431 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Oppdatert avtale med Viken fiber slik at internett er endel av avtalen og felleskostnadene.*
- *Forhandlet avtale og igangsettelse av bytte av vinduer for alle boenheter*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med vaktmesterfirma og vaskefirma*

- *Infoskriv*
- *Organisert Dugnad*
- *Fordeling av parkeringsplasser*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 20.03. 2026.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Borettslaget Haneborg III
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 458 556	2 787 035	3 485 683	3 548 907
Annen driftsinntekt	2	143 226	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	13, 14	12 962	7 045	0	0
Sum driftsinntekter		3 614 744	2 794 080	3 485 683	3 548 907
Kostnader					
Lønnskostnad	3	119 577	114 100	114 100	114 099
Konsulenttjenester	4	151 383	144 540	161 110	159 998
Kontingenter	5	21 219	21 219	23 000	25 000
Rep og vedlikehold	6	351 230	296 171	194 997	100 999
Forsikringer		191 874	149 462	150 999	204 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		856 453	891 342	1 069 610	1 029 999
Energi og fyring	7	502 471	534 447	465 000	533 999
Kabel-TV og telefoni		209 283	145 761	150 000	336 000
Driftskostnader	8	260 431	327 540	418 998	272 000
Andre driftskostnader	9	33 704	25 887	37 998	33 000
Sum driftskostnader		2 697 625	2 650 469	2 785 812	2 809 094
Driftsresultat før finansposter		917 119	143 611	699 871	739 813
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 596	2 882	0	0
Finanskostnad		297 748	343 750	322 248	251 747
Sum finansposter		-295 153	-340 867	-322 248	-251 747
Årsresultat		621 966	-197 257	377 623	488 066
Overført udekket tap	12	621 966	-197 257	0	0
Sum disponering		621 966	-197 257	0	0

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Haneborg III
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	3 773 752	3 773 752
Sum varige driftsmidler		3 773 752	3 773 752
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 773 752	3 773 752
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		198 675	193 197
Kundefordringer		5 106	0
Andre fordringer		143 226	0
Sum fordringer		347 007	193 197
Bankinnskudd, kasse o.l.		553 078	138 395
Sum omløpsmidler		900 085	331 593
SUM EIENDELER		4 673 836	4 105 344

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Haneborg III
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	5 200	5 200
Udekket tap	12	-1 055 098	-1 677 064
Sum egenkapital		-1 049 898	-1 671 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	4 709 828	5 163 397
IN-Gjeld	14, 16	202 283	108 551
Borettsinnskudd	15, 16	420 965	420 965
Sum langsiktig gjeld		5 333 077	5 692 913
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 774	63 536
Annen kortsiktig gjeld	17	54 884	20 759
Sum kortsiktig gjeld		390 658	84 295
Sum gjeld		5 723 734	5 777 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 673 836	4 105 344

Borettslaget Haneborg III

Sigmund Østbråten
Styrets leder

Christine Eikeland
Styremedlem

Wenche Narjord
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Borettslaget Haneborg III

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.107.431, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 335 678	1 719 876	2 388 260	2 455 259
Kabel TV/bredbånd	45 361	0	0	0
Garasje	17 250	18 000	18 000	18 000
Parkeringsplasser	12 104	27 500	0	0
Andel renter IN	297 743	347 796	322 248	251 747
Andel avdrag IN	346 884	327 567	357 176	363 902
Fjernvarme	399 936	346 296	399 999	459 999
Strøm	3 600	0	0	0
Sum felleskostnader	3 458 556	2 787 035	3 485 683	3 548 907

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	143 226	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	143 226	0	0	0

Leie av areal på tak for montering av radiolinkantenner Ice Faktura for 2022, 2023, 2024 og 2025.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	104 800	100 000	100 000	99 999
Arbeidsgiveravgift	14 777	14 100	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	119 577	114 100	114 100	114 099

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 250	5 100	6 000	6 999
Forretningsførerhonorar	131 435	125 415	135 110	137 000
Andre forvaltningstjenester	14 698	14 025	20 000	15 999
Sum konsulenttjenester	151 383	144 540	161 110	159 998

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	3 019	3 019	4 000	5 000
Kontingent BORI	18 200	18 200	19 000	20 000
Sum kontingenter	21 219	21 219	23 000	25 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	233 939	100 000	9 999
Vedlikehold VVS	184 747	0	9 999	11 000
Vedlikehold elektro	27 015	2 233	9 999	11 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	12 875	12 000	1 000
Vedlikehold brannsikring	125 635	47 125	48 000	51 000
Dugnadskostnader	3 833	0	5 000	6 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	9 999	11 000
Sum vedlikeholdskostnader	351 230	296 171	194 997	100 999

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	66 220	73 002	65 000	74 000
Fjernvarme	436 252	461 445	400 000	459 999
Sum energi og fyring	502 471	534 447	465 000	533 999

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	163 073	243 000	0
Renholdstjenester	59 125	78 494	87 999	63 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	91 561	85 973	87 999	93 000
Gressklipping	109 745	0	0	116 000
Sum driftskostnader	260 431	327 540	418 998	272 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	5 483	3 535	2 000	7 000
Skadedyrbekjempelse	300	0	0	0
Søppeltømming/container	5 625	6 323	9 999	6 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 444	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	3 999	1 000
Nøkler, låser og skilt	8 602	963	4 000	5 000
Kontorrekvisita	1 233	0	3 000	1 000
Generalforsamling/årsmøt	8 992	10 620	12 000	10 000
Øredifferanser	-1	4	0	0
Bank og kortgebyrer	3 470	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	33 704	25 887	37 998	33 000

Note 10 Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Kabel-TV anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	52 603	24 908	104 000
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 603	24 908	104 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 603	24 908	104 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2006	2013	2005

	Polettautomat	Vaskerianlegg	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01	23 316	21 108	1 682 147
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 316	21 108	1 682 147
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 316	21 108	0
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 682 147
Anskaffelsesår	2011	2007	2000

	Parkeringsplasser/veier	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	15 000	2 076 604
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 000	2 076 604
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	15 000	2 076 604
Anskaffelsesår	2004	1957

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 200 fordelt på 52 å kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 677 064	-1 479 808
Tilført til/fra EK fra årets resultat	621 966	-197 257
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 055 098	-1 677 064
Udekket tap 31.12	-1 055 098	-1 677 064

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån 3	4 709 828	5 163 397
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	4 709 828	5 163 397

Note 14 Pantelån

Pantelån

Kreditor	DNB BANK ASA
Lånenummer	12118172335
Opptaksår	2010
Rentesats	5,50
Beregnet innfridd	19.07.2035
Opprinnelig lånebeløp	10 000 000
Nedbetalt tidligere	4 836 603
Nedbetalt i år	346 874
Innbetalt IN i perioden	106 694
Lånesaldo 31.12	4 709 828
Andelssaldo restansvar 01.01	108 551
Innbetalt IN i perioden	106 694
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-12 962
Andelssaldo restansvar 31.12	202 283
Sum pantegjeld lån	4 912 112

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 333 077	5 692 913
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 773 752	3 773 752
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 380 800	10 380 800

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	1 419	1 806
Andre påløpte kostnader	0	12 071
Avsatte påløpte kostnader	6 163	0
Forskuddsbetalt husleie	47 301	0
Annen kortsiktig gjeld	0	6 882
Sum annen kortsiktig gjeld	54 884	20 759

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	247 297	786 709
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	621 966	-197 257
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-346 874	-335 110
Nedskrivning IN-gjeld	-12 962	-7 045
B. Årets endring i disponible midler	262 130	-539 411
C. Disponible midler 31.12	509 427	247 297
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	900 085	331 593
- Kortsiktig gjeld	390 658	84 295
= Disponible midler 31.12	509 427	247 297

2025 Arsregnskap.pdf

Navn Dato
Østbråten, Sigmund 2026-02-25

Identifikasjon
 **bankID** Østbråten, Sigmund

Navn Dato
Eikeland, Christine 2026-02-23

Identifikasjon
 **bankID** Eikeland, Christine

Navn Dato
Narjord, Wenche 2026-02-20

Identifikasjon
 **bankID** Narjord, Wenche



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Borettslaget Haneborg III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haneborg III som viser et overskudd på NOK 621 966. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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 for MKE, 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, 26. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.01.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



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

26.02.2026 22:52:04

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Haneborg III den 13.04.2026 kl. 18:00

Tilstede fra styret: Sigmund Østbråten, Christine Eikeland, Wenche Narjord, Bjørg Enger

Den oppsatte saklisten ble referert.

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Aud Inger Solhaugen (Bori)

B) Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 8 Antall fremlagte fullmakter: 0
Antall stemmer totalt: 8

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Aud Inger Solhaugen ble valgt til sekretær.

Espen Nygaard og Odd Selfors ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2

ÅRSMELDING FOR 2025

Styrets årsmelding for 2025 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tas til etterretning

SAK 3

ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskap for 2025
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar lagt frem på møtet.
Beløpet inkluderer møtegodtgjørelse og fordeles internt av styret.

Vedtak: Kr. 109.000 godkjent. En økning fra kr. 104.800.

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
Valgt ble: Sigmund Østbråten (gjenvalg)
- B) Valg av ett styremedlem for 2 år
Valgt ble: Christine Eikeland (gjenvalg)
- C) Valg av to varamedlemmer for 1 år
Valgt ble: Bjørg Enger (gjenvalg) (møtende varamedlem)
Renate Soløy (ikke-møtende varamedlem)
- D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling
Valgt ble: Christine Eikeland (delegat)
Sigmund Østbråten (varadelegat)

Protokollen undertegnes av:

Aud Inger Solhaugen /sign.
Møteleder

Espen Nygaard/sign.
Protokollvitne

Odd Selfors/sign.
Protokollvitne

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Sigmund Østbråten	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Wenche Narjord	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Christine Eikeland	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Bjørg Enger	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Renate Soløy	Valgt for 1 år i 2026



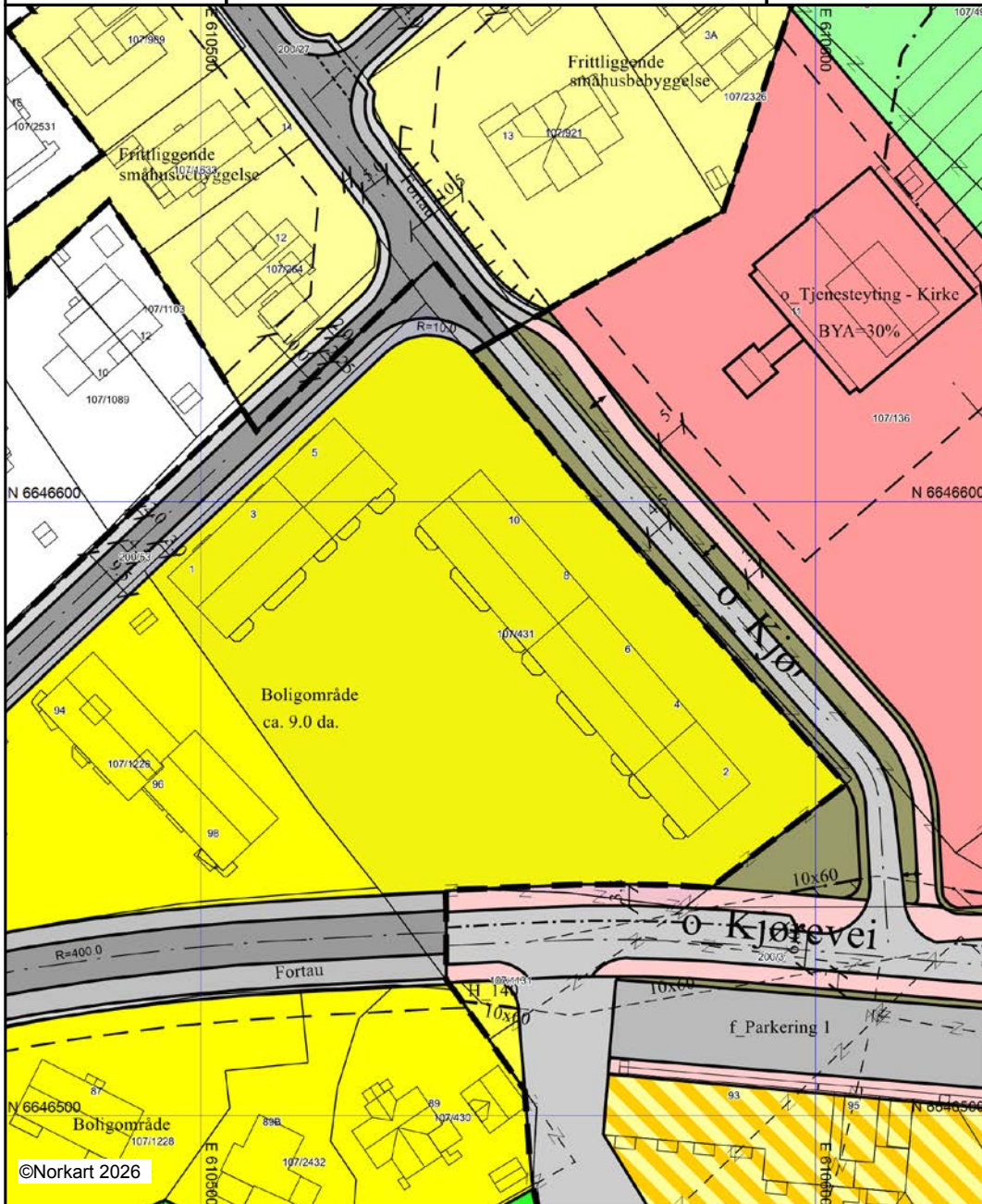
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/431
Adresse: Iduns vei 3
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Jernbane
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Park
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

25. juni 1959.

HAI/LF

Byggmester Torstein Larsen,
Trygvesvei 5,
Lørenskog.

Vedrørende boligblokk på eiendommen Idunsvei 1. Gnr. 107 bnr.431

Ved besiktigelse av ovennevnte bygg den 4/5 d.å.
ble det påvist følgende feil og mangler:

Leilighetene generelt.

Såtlige dører og listverk må justeres. Alle skyvedører i kjøkkeninnredning og skapdører forøvrig må ettersees og justeres eventuelt utskiftes. I alle leiligheter med bad og wc. rom som ikke ligger til yttervegg, må der ordnes med frisklufttilførsel gjennom spalte i dør til entre og i sør til ventilert overom.

Leilighet nr. 1.

Ventil på kjøkken må repareres. Hukil på bad er sprukket og må hugges og pusses. Linoleum på endel av stuegulvet må fjernes og årsaken til fuktighet på dekket må bringes på det rene og eventuelle feil rettes.

Leilighet nr. 2.

Betongvegg i entre er svært dårlig behandlet med kåbetekk. Denne bør sparkles om.

Leilighet nr. 4.

Skyvedører i matskap og kjøkken må justeres. Det gjenstår listing av vegg bak soillpipes på bad. Noe av linoleumen på kjøkkengulv må festes. Stuegulv er svært dårlig behandlet med kåbetekk.

Leilighet nr. 5.

Diverse sneppert på kjøkkeninnredning må justeres. Dører og skapdører må justeres.

Leilighet nr. 6.

Avtrekkventil på kjøkken må repareres. Stuevindu må ettersees og fastskrues.

Leilighet nr. 7.

Skapdører på kjøkken må justeres. Avløpsledning fra servant har lekkasje som må utbedres. Det gjenstår tapetsering på vegg under radiator,

En vegg i hvert soverom bør sparkles om med kåbetekk. Ellers er malerarbeidet i nevnte rom dårlig utført. Endel dører er slurvet lakkert. Forøvrig vil bemerkes dårlig underarbeid for linoleumsbelegg i stue.

Leilighet nr. 8.

Balkongdør bør utskiftes. Sprukket balkongkasse må repareres. Taket i stue er meget ujevnt og bør få ny behandling

Leilighet nr. 9.

Sprukket puss over kjøkkenbenken må utbedres.

Leilighet nr. 10.

Sprekk i mur over entredør må hugges og utbedres. Skapdør i soverom har stygg brist og må utskiftes. Utbedring av puss bak soilpipes på bad.

Leilighet nr. 11.

Puss-sprekk over benk må hugges og utbedres. En skyvedør i overskap på kjøkken må utskiftes. Diverse snepperter må justeres. Mangelfullt beslag for vindu i soveværelse må kompletteres. Utbedring av pusssprekker i soverom.

Leilighet nr. 12.

Stuedør må repareres. Tapet på veggene i begge soverom løsner på flere steder samtig som den er stygt påsatt. Dette bør utbedres. Der vil påpekes stygge plateskjøter under tapet på stueveggene.

Leilighet nr. 13.

Skapdører i soverom må utbedres eller utskiftes. Speil i balkongdør er defekt. Tak i kjøkken er dårlig malt.

Leilighet nr. 14.

Linoleum i entre må utbedres, forøvrig vil påpekes diverse hull i linoleumsbelegget på stuegulv. Innmurt badekar må ha renne for vann og ventilasjonsåpninger i frontvegg ved gulvet. Det gjenstår endel puss av vegg bak soilpipes på bad. Skapdører i kjøkken må justeres. Hull i linoleum på stue og kjøkkengulv. Forøvrig er tapetser og malerarbeidene dårlig utført

Leilighet nr. 15.

Maling av rørledninger på bad er mangelfull. På linoleum i barneværelse og entre er sølt med maling og lim. Regulator for radiator i soveværelse er kommet for høyt, slik at vinduet ikke kan vippes rundt. Linoleum på kjøkkengulv er for snau. Badekaret er satt inn skjevt. Endel snepert i kjøkken-

skap er defekte. Vindusrute i balkongdør er ripet og bør utskiftes.

Leilighet nr. 17.

Puss bak rørledninger på badet er mangelfull.

Leilighet nr. 18.

Tapet i stue og sovevarelse løsner på flere steder. Denne må fastlimes. Hengsler på dør til soverom må festes. Kjøkkenvindu må justeres. Linoleum på stuégulv er slurvet lagt. Kjøkkenvindu må utskiftes.

Kjeller.

Bryggerhusgulv må påstøpes slik at det blir fall til sluk. Utslagsvask i fellesrom må rengjøres for maling- og oljesøl. Vindu mot nord i korridor må få komplett beslag. I garasjer er det dårlig fall på gulvet. Ventilert må ettersees. Puss rundt endel dører.

Utvendig:

Skjerm over garasjedørene må stålpukses med hulkil. Terrenget foran garasjedørene må gis fall utover. Her må dessuten dreneres langs utvendig mur. Endes jordmasse på hver side av garasjeinnkjøringen må fjernes. Forøvrig må terrenget senkes og kultes.

~~Øvrernevnte fall og mangler må være borte innen~~

~~1/6 30.~~

H. I. Johnsen.

En kopi til: Lørenskog Bolig og Byggelag, her.

HAI/LF



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Iduns vei 3
1463 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@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 viderefordlet 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