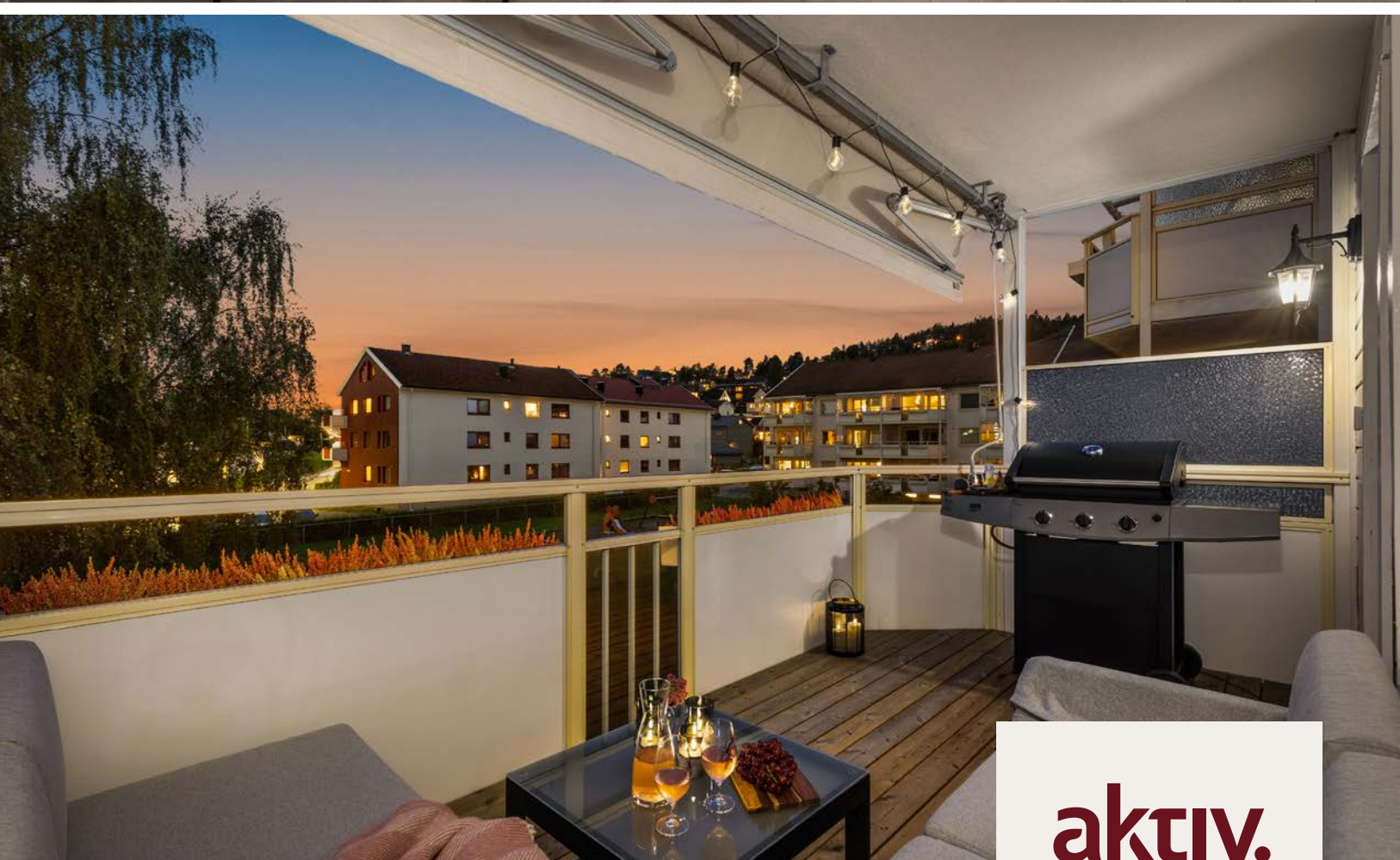


Haneborg alle 6, 1463 FJELLHAMAR

**Stilig, oppusset 3-roms med
moderne bad og kjøkken fra 2021.
Sentralt i populært område!**



aktiv.



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851

E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 104 864,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 064 427,-
Felleskostn.: Kr 6 022,-
Selger: Tia Solheim Varga
Birger Freberg Svennevik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 65/73 kvm
Tomtstr.: 6142 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 431
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1104250091

Ditt nye hjem?

Haneborg alle 6 er en moderne, stilfull og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Leiligheten ble totaloppusset i 2021.

Her bor man i et attraktivt område, like ved skoler, butikker og togstasjon. Utenfor stuen nytes varme dager på en overbygd balkong, vendt ut mot en felles bakhage med lekeplass og stor gressplen.

Vel inne har leiligheten en gjennomført stil, med 1-stavs laminatgulv og flotte fargevalg. Stuen er lys og romslig, mens kjøkkenet har topp moderne innredning med god skaplass og integrerte hvitevarer. Flislagt bad med store grå fliser, regnfallsdusj, vegghengt toalett samt vaskemaskin. To romslige soverom som begge har skyvedørsgarderobe, og to eksterne boder gir god lagringsplass!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	75
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, bad/wc, stue, soverom, soverom 2 og kjøkken.

Loft

BRA-e: 5 m² Bod på loft.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 22 m².

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 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med blant annet gressplen, prydbusker, trær og diverse beplantning. Borettslaget har i tillegg en felles grillplass med bord, benker og tønnegrill ved lekeplassen.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 9 kvm, oppgradert med nye terrassebord og panelen ble malt i 2022. Uteplassen vender ut mot fellesarealet, så her kan barna løpe og leke fritt mens de voksne følger med fra balkongen. Belysning og utestikk er montert, og balkongen har levegger mot naboene samt markise. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Beliggenhet

Særdeles 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 Grønlia 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.

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 Møne vann 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.

Offentlig kommunikasjon

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. 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.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført rundt 1957 og er med det ca 68 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under noen av bygningsdelene og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass. Balkong i betong/stål med rekkverk i stål/plater/glass. Gulvet er oppforet og belagt med terrassebord. Adkomst fra stuen. Etasjeskiller i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt: Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkongdør

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 5

Antall måneder 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Totalrenovering av baderom i 2021. Samme rørleggerfirma utførte arbeid med rør og vann i forbindelse med totalrenovering av kjøkken i samme periode, inkludert varmtvannsbereder og waterguard. Arbeid utført av Roger Rør AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Banemembran (protanmembran) ble lagt av eget membranfirma i regi av rørleggerfirma. Gammelt sluk er byttet ut, og nytt hjelpesluk i dusj. Arbeid utført i 2021.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alle vannledninger i borettslagets kjeller ble byttet i 2009. For hvert bad som blir pusset opp i borettslaget blir vann/avløp tilknyttet boligen kontrollert. Aktuell bolig ble kontrollert av rørleggerfirma ved totalrenovering av bad i 2021 og rapporterte godkjent tilstand til borettslaget. Arbeid utført av I regi av borettslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installert og oppgradert nytt el-anlegg i hele boligen, inkl. sikringsskap. Arbeid avsluttet mars 2022. El.arbeid utført på bad er utført av Skogheim El.Installasjon AS i regi av rørleggerfirma ved totalrenovering av bad i 2021. Arbeid utført av: Picomed Teknikk Lyseksperter AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Elvia utførte kontroll av boligens elektriske anlegg og avsluttet saken uten avvik i juni 2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Elbilladere i regi av borettslaget. Styret må kontaktes for tilgang.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Eiere har totalrenovert kjøkkenet 2021. Boligen er pusset opp og oppgradert i perioden september 2020 - november 2021. Montering av innebygde garderober som sommer 2023. Elektrisk utstyr er fra 2021. Alt arbeid utført i forbindelse med vann og strøm er utført av fagfolk.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Eier har pusset opp boligens balkong med maling og lagt terrassebord høsten 2022.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er parkeringsmuligheter etter avtale med borettslaget.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er vedtatt at vinduer og balkongdører i borettslaget skal skiftes ut. Det er ikke satt tidspunkt for utførelse.

Borettslaget har inngått ny avtale med Viken Fiber og Altibox som trer i kraft høsten 2025 slik at boligeier ikke lenger trenger å ha egen internettavtale.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Kvaliteter

Stilig, gjennomført 3-roms i 2. etasje.
Leiligheten ble totaloppusset i 2021.
Sentral og barnevennlig beliggenhet.
En overbygd balkong på ca. 9 kvm.
Felles bakhage med fin lekeplass.
Leiligheten oppvarmes via radiatorer.
Oppdatert el-anlegg i hele boligen fra 2021.
Skyvedørsgarderober i innbydende entré.
Delikat, flislagt badrom med vaskemaskin.
Gulvvarme og stilig dusjhjørne.
Moderne kjøkken i sort utførelse.
Godt med skap- og skuffeplass.
Alle hvitevarer er integrerte.
Lekker stue med utgang til solrik balkong.
To soverom med skyvedørsgarderober.
Lagringsplass i to disponible boder.

Standard

Planløsning:

2. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Annet: Disponerer kjellerbod på ca. 3 kvm og loftsbod på ca. 5 kvm.

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang.
Innbydende entré med 1-stavs laminatgulv og malte veggflater. Dørtelefon er montert ved inngangsdøren, og der er en skyvedørsgarderober for oppbevaring av yttertøy. Hele leiligheten ble pusset opp i 2021 og har en gjennomført stil der ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Kjøkken

Innenfor entreen har leiligheten et flott kjøkken fra 2021, med det samme laminatgulvet og den samme fargen på veggene. Ved vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

Selve kjøkkenet er stilig og topp moderne,
Innredningen har glatte, sorte fronter og sort, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Alle hvitevarer er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Det er installert waterguard og komfyrvakt.

Stue

Stuen er et lekkert allrom med stort vindu i front. En glassdør fører ut til balkongen, og sommerstid er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Gulvet har 1-stavs laminat og den ene veggen er malt i grønn sparkelmaling. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, med plass til spisebord og sofagruppe i ulike soner.

Bad/wc

Badet ble pusset opp av fagfolk i 2021 med store, grå fliser og malt tak. Varmekabler og downlights er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med stilig glassvegg i sort innramming og mosaikkfliser. Den øvrige innredningen består av servant med skuffer og et rundt speil med belysning, og alle detaljer er holdt i sort - stilrent og gjennomført.

Soverom og garderobe

To stilfulle soverom ligger på hver sin side av leiligheten, malt i mørke trendfarger for en lun og avslappende atmosfære. Begge soverommene har et stort og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Godt med ekstra lagringsplass finnes i to disponible boder på til sammen ca. 10 kvm - en på loftet og en i kjelleren.

Innbo og løsøre

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

Integrerte hvitevarer, vaskemaskin på bad og kontorpult på hovedsoverom følger med. Taklampene over spisebord og blått soverom samt vegghengt kjøkkenkrakk følger ikke med.

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

2020-2021

Boligen ble kjøpt som et oppussingsobjekt august 2020. Oppussing startet etter overtakelse av bolig i september 2020 og pågikk frem til november 2021. Eier flyttet først inn etter ferdigstilling av bolig i desember 2021. Oppussingen i perioden september 2020 – november 2021 innebar:

- Satt opp isolert lettvegg for et ekstra rom, veggen har forsterkninger for tv-oppheng
- Alle overflater (vegg og tak) er pusset, sparklet og/eller malt
- Lagt nytt gulv på begge soverom
- Taklister er pusset, grunnet og malt
- Gulv-, vindu og dørlister er byttet ut
- Alle innvendige dører er nye (fylte/lydisolerende dører med lyddempningslister)
- Oppgradering og renovering av baderom
- Oppgradering og renovering av kjøkken
- Installert og oppgradert nytt el-anlegg i hele boligen
- Bygd radiatorskjulere
- Garderobeskap i gang er malt og det er montert ny innmat
- Montert nye ventildeksler

Alt elektrisk utstyr i boligen er nytt fra 2021:

- Kjøkkenvifte
- Kokeapparat
- Stekeovn
- Kombi kjøleskap og fryser
- Oppvaskmaskin
- Varmtvannsbereder
- Avtrekksvifte bad
- Vaskemaskin
- Waterguard
- Komfyrvakt

2022

Balkong ble pusset opp høsten 2022 med maling og det ble lagt terrassebord.

2023

Innbygde garderobeskap på begge soverom og kontorløsning ble bygd sommer 2023.

Alt arbeid ifm bad/våtrom, vann/rør kjøkken og strøm i hele boligen er utført av faglærte.

Modernisert/Påkostet år

2021/-2023

Parkering

Garasje og p-plass følger ikke leiligheten ved salg. Dette må man søke styret om. Det er gjesteparkering. For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners

Polisenummer

2086930/3

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, supplert av elektrisk gulvvarme på badet. Ventilasjonen er naturlig, og kjøkkenet har en ny ventilator med kullfilter og badet har elektrisk vifte. En nyere varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen, på badet og kjøkkenet er det røropplegg fra 2021.

Samtidigble soilrør på bad kontrollert, nytt sluk, ny membran og nye varmekabler. El-anlegget er også fra 2021, og inkluderer et nytt sikringsskap med automatsikringer.

Borettslaget planlegger bytting av vinduer og balkongdører.

Info strømforbruk

Selgers strømforbruk for 2024: 5044 kWh / 8331,47kr (inkl nettleie). Forbruk vil variere.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 961 340

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 845 361

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold, kabel-TV, snøbrøyting/strøing/feieing ,vaktmestertjenester, renholdstjenester, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Avdrag IN: 1 639,-

Felleskostnader: 4 076,-

Fyring: 730,-

Renter IN 1: 577,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 022

Andel Fellesgjeld

Kr 104 864

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.06.2025

Andel fellesformue

Kr 5 352

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-09-15T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haneborg 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

950107006

Andelsnummer

13

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)

Lånebetingelser fellesgjeld

DNB BANK ASA

6,40%

Annuitetslån (IN)

Info pr 30.06.25

Siste renteendring

5,75%, fra 23.07.25

Total saldo: 4 883 201

Andel av saldo: 104 864

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.

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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes inntil 2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 431 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 13 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 ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i kommunens arkiver, men det foreligger bevitnelse på innflytning fra kommunen. Det står i bevitnelsen at det kun gjenstår bagatellmessige arbeider i Lørenskog Bolig og Byggelags nyoppførte boligblokk på eiendommen Haneborg Alle 6-8-10. Denne er datert 09.10.1957.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde, gangveg, gangareal, gågate, annen veggrunn, grøntareal, gangvei, og kjørevei i reguleringsplan, datert 23.09.2022. Nærliggende er det regulert til tjenesteyting (kirke) og frittliggende småhusbebyggelse.

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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

104 864 (Andel av fellesgjeld)

4 054 864 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 064 427 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 072 327 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 075 127 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

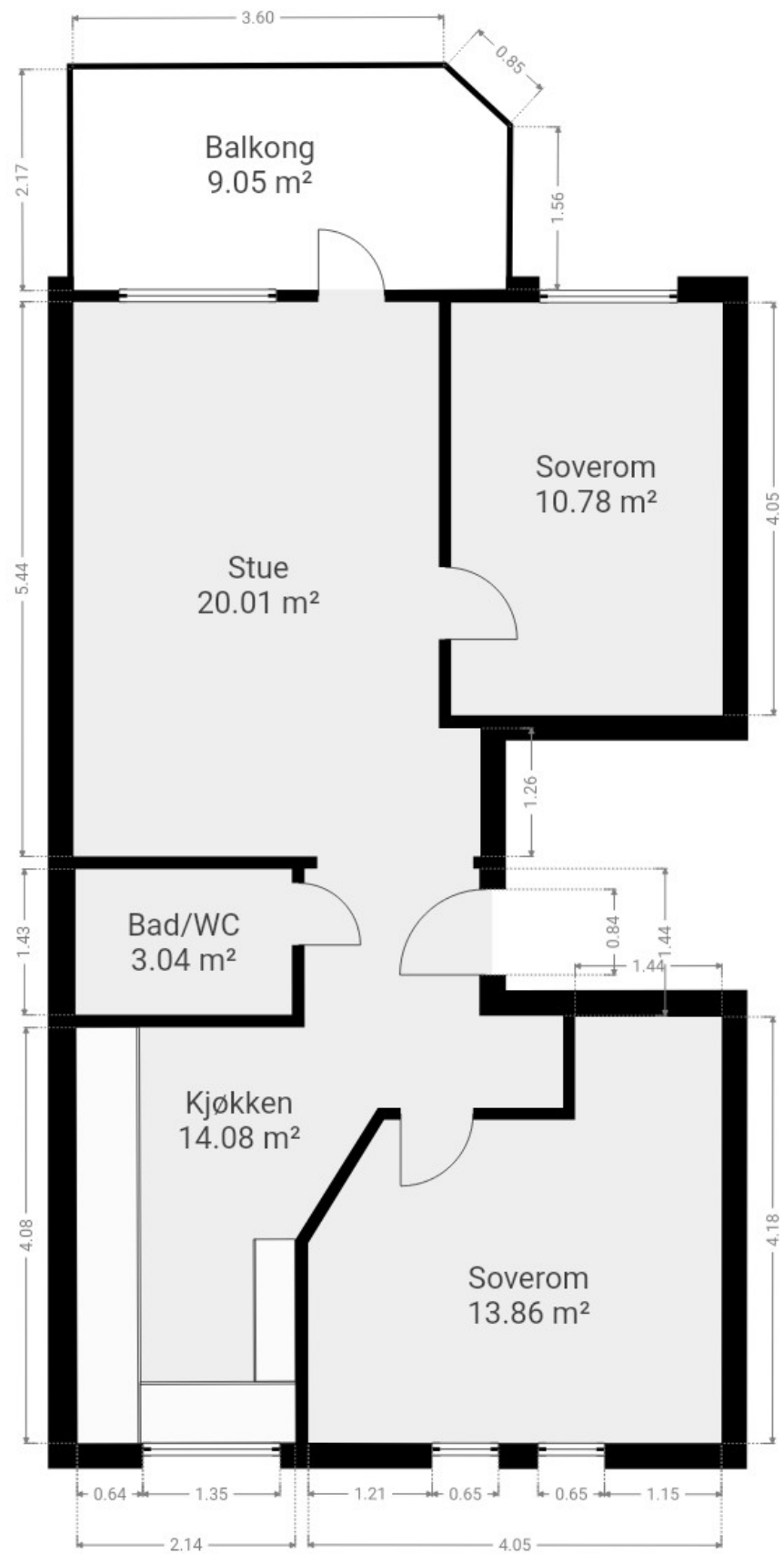
Salgsoppgavedato

05.09.2025









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.













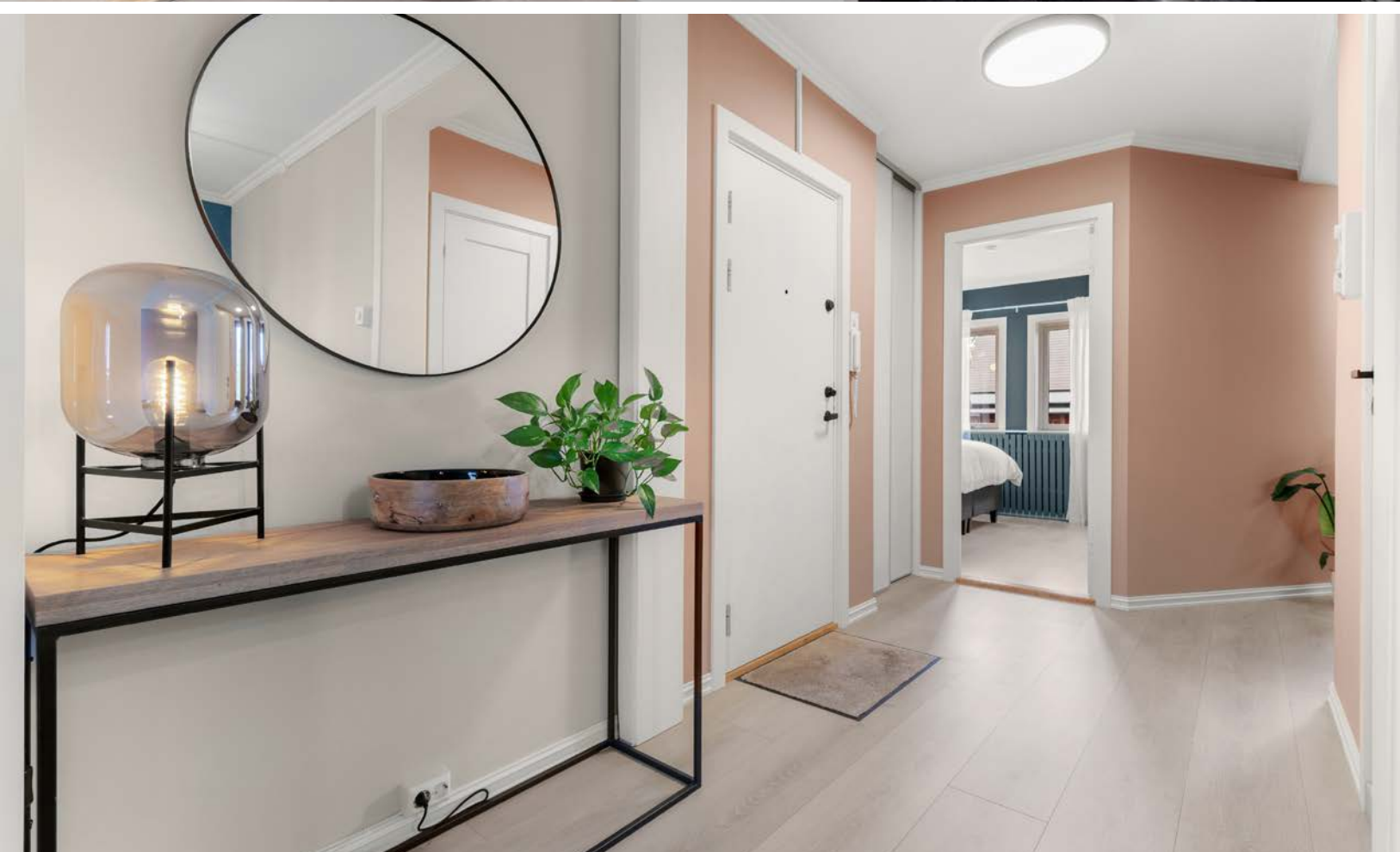




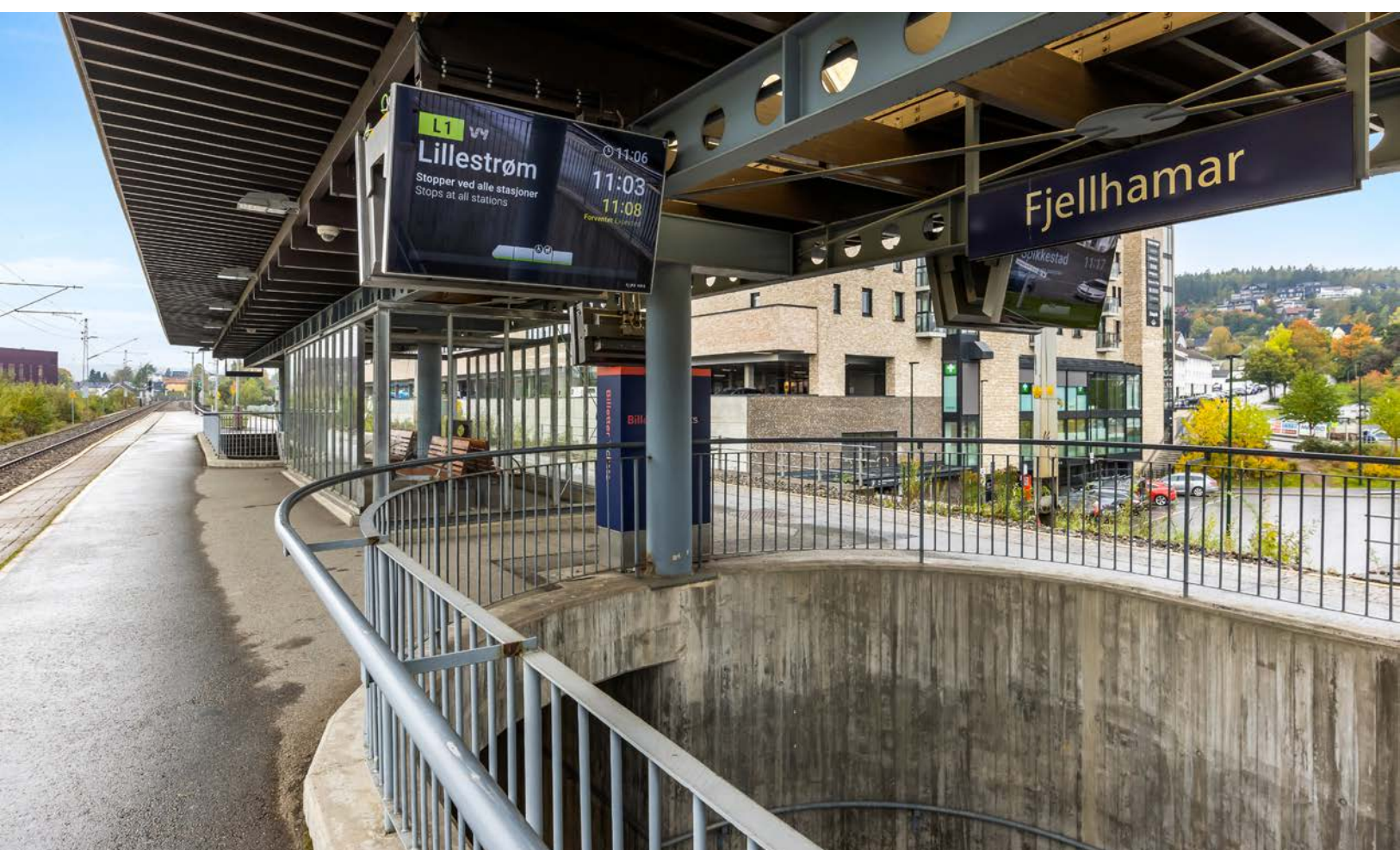














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Haneborg alle 6, 1463 FJELLHAMAR
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 107, bnr. 431
 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 20000-1751

Referansenummer: HM1406

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit 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 68 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under noen av bygningsdelene og 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.

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass

Balkong i betong/stål med rekkverk i stål/plater/glass. Gulvet er oppført og belagt med terrassebord. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar;

De fleste overflater er berørt, men gulvet i stuen og kjøkkenet er ikke berørt i forbindelse med oppussingen av dagens eier.

Etasjeskiller i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og soverommet nærmest stuen. Det ble kontrollert i retning ytterveggen på hovedsoverommet, leilighetskillevegger og ytterveggen ved balkongen. Opp til 10 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over speilet.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsone og ett under innredningen.

Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektering, fakturaer, samsvarserklæring og bilder.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og til sluket under innredningen. Lokalt fall i dusjsone. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 30 mm

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i betong/lettbetong og en hulltaking er vurdert umulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøll/fryseskap, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet i himlingen på badet. Inntak og stoppekran på badet.

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

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, 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.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter, og er plassert i skap på kjøkkenet.

Radiatorer med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Radiator på kjøkkenet, i stuen, og begge soverommene.

Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skap på fellesområder. Jordfeilbrytere på enkelte 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og pulver brannslukking.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

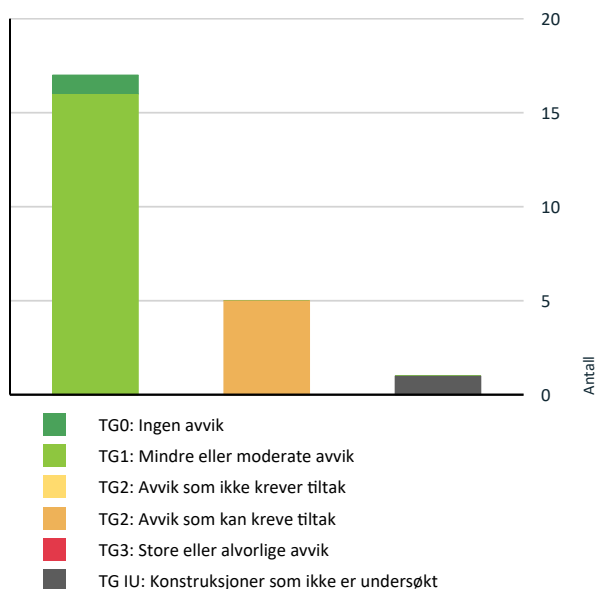
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mindre avvik som at veggen mellom kjøkkenet og soverommet er skrånet. Slik endring utløser ingen søknadsplikt.

Deler av hovedsoverommet er opprinnelig kott, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som kott i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Slitasje og sprekker er naturlige konsekvens av alder.

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 boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1984, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Entredør

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør

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.

Slitasje og sprekker er naturlige konsekvens av alder.

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong/stål med rekkverk i stål/plater/glass. Gulvet er oppforet og belagt med terrassebord. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

Overflater

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

Kommentar;

De fleste overflater er er berørt, men gulvet i stuen og kjøkkenet er ikke berørt i forbindelse med oppussingen av dagens eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og soverommet nærmest stuen. Det ble kontrollert i retning ytterveggen på hovedsoverommet, leilighetskilleveggen og ytterveggen ved balkongen. Opp til 10 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over speilet.

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

Det foreligger dokumentasjon i form av prosjektering, fakturaer, samsvarserklæring og bilder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og til sluket under innredningen. Lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 30 mm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Hovedsluket under innredningen



Hovedsluket under innredningen



Hjelpesluket i dusjsonen

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

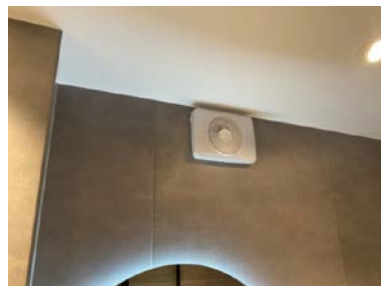
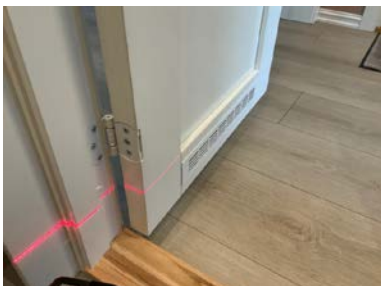
2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på veggen over innredningen. Rist i dørbladet for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er omsluttet av vegger i betong/lettbetong og en hulltaking er vurdert umulig.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri.. Det er kjølfrysenskap, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslaget 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

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i himlingen på badet. Inntak og stoppekran på badet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter, og er plassert i skap på kjøkkenet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Radiator på kjøkkenet, i stuen, og begge soverommene.

Vurdering av avvik:

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

Radiatorene, med anlegg, ser ut til å være fra opprinnelig byggeår, men radiatoren til kjøkkenet er flyttet og røropplegget til denne fornyet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skap på fellesområder. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klemmet på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Jeg vet ikke hvor inntakssikringen starter, men leiligheten har oppgradert/nytt elektrisk anlegg f.o.m. boligens sikringsskap og gjennomgående hele boligen. Jeg er usikker på om alt er fullstendig utskiftet da det var en egen elektriker som utførte arbeidet tilknyttet badet der det i denne samsvarserklæringen står at han har brukt eksisterende tilførsel og sikring. Sikring har i ettertid blitt byttet av elektriker som utførte arbeidet i resten av boligen, men vet ikke om han byttet tilførsel til badet da dette ikke spesifiseres i denne samsvarserklæringen. Usikkerhet vdr om kabel til kjøkken ble byttet ut, eller om ny ble lagt til. Se vedlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Presisering av spørsmål 1 "Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?";

Tilstandsrapport

- Kan kun svare på arbeid utført etter min overtakelse i 2020. Arbeid utover dette må evt innhentes fra tidligere salgsoppgaver.
- Installert og oppgradert nytt elanlegg datert samsvarserklæring mars 2022.
- Skifte av kabel etter uhell med skrue i ledning 2023.

Presisering av spørsmål 2 "Eksisterer det samsvarserklæring"?

Ja, på arbeider utført i vår regi.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Basert på opplysninger fra eier om rehabilitering i 2022, el kontroll utført av Elvia i 2023 uten avvik og opplysninger om at det kun er gjort en operasjon på anlegget etter denne kontrollen, som i tillegg kan dokumenteres med samsvarserklæring, kan ikke jeg annet enn å sette TG 1, og vurdere det dithen at anlegget ikke trenger en ny kontroll pt.

Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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.

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og pulver brannslukking.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

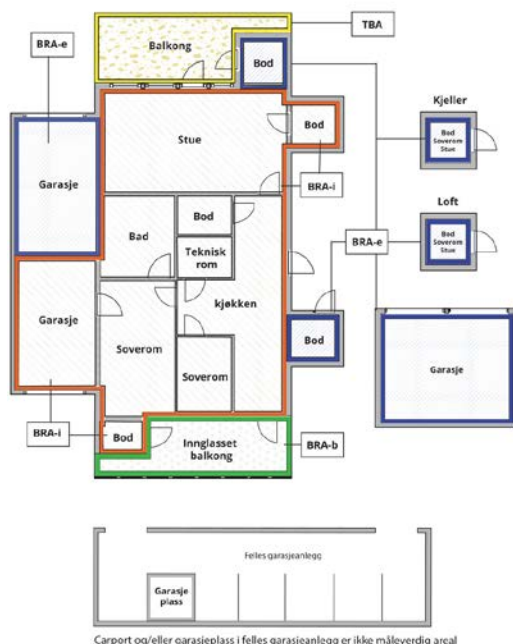
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	65			65	9		65
Kjeller		3		3			3
Loft		5		5		17	22
SUM	65	8			9	17	90
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken		
Kjeller		Bod (merket 15)	
Loft		Bod (merket 15)	

Kommentar

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik som at veggen mellom kjøkkenet og soverommet er skrånet. Slik endring utløser ingen søknadsplikt.

Deler av hovedsoverommet er opprinnelig kott, ifølge byggetegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som kott i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2020-2021

Boligen ble kjøpt som et oppussingsobjekt august 2020. Oppussing startet etter overtakelse av bolig i september 2020 og pågikk frem til november 2021. Eier flyttet først inn etter ferdigstilling av bolig i desember 2021. Oppussingen i perioden september 2020 – november 2021 innebar:

- Satt opp isolert lettvegg for et ekstra rom, veggen har forsterkninger for tv-oppheng
- Alle overflater (vegg og tak) er pusset, sparklet og/eller malt
- Lagt nytt gulv på begge soverom
- Taklister er pusset, grunnet og malt
- Gulv-, vindu og dørlister er byttet ut
- Alle innvendige dører er nye (fylte/lydisolerende dører med lyddempningslister)
- Oppgradering og renovering av bad
- Oppgradering og renovering av kjøkken
- Installert og oppgradert nytt el-anlegg i hele boligen
- Bygd radiatorskjulere
- Garderobeskap i gang er malt og det er montert ny innmat
- Montert nye ventildeksler

Alt elektrisk utstyr i boligen er nytt fra 2021:

- Kjøkkenvifte
- Koketopp
- Stekeovn
- Kombi kjøleskap og fryser
- Oppvaskmaskin
- Varmtvannsbereder
- Avtrekksvifte bad
- Vaskemaskin
- Waterguard
- Komfyrvakt

2022

Balkong ble pusset opp høsten 2022 med maling og det ble lagt terrassebord.

2023

Innbygde garderobeskap på begge soverom og kontorløsning ble bygd sommer 2023.

Alt arbeid ifm bad/våtrom, vann/rør kjøkken og strøm i hele boligen er utført av faglærte. Resten er utført av eierne.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Tia Solheim Varga	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Haneborg alle 6

Hjemmelshaver

Haneborg 3 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H202/HANEORG 3 BORETTSLAGET	950107006	H202	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	TIA SOLHEIM VARGA, BIRGER FREBERG SVENNEVIK

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	5 352 31.12.2024	104 864 30.06.2025

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 nærområdet 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

Asfaltert adkomst fra Strømmen via Fjellhamarveien og Haneborgveien, eller Lørenskog via Elveveien, Nordahl Griegs vei og Haneborg Allè.

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

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse Reguleringsplan: PLAN ID 12-4-06 1-3

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1959

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	22.04.1954	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	21	Nei
Bevitnelse	09.10.1957		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	22.10.1999	Fasaderehabillitering	Gjennomgått	13	Nei
Meglerbrev	28.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	10.02.2021	Nytt el anlegg på bad. Brukt eksisterende tilførsel og sikring.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	28.03.2022	Div omtrekking og omlegging av tidligere installasjon. Montering av stikk og brytere. Ny kurs til komfyr. Oppgradering sikringsskap.	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	15.06.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	19.09.2023	Change broken kabel for platetopp, remove old kabels and connect new in two kobling boks, check all cleaning after work prepare documents for prosjekt	Gjennomgått	1	Nei
Forprosjektering bad	27.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Faktura membran	18.01.2021	Membrantekking av baderom	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	08.01.2021	Rehabilitering bad og kjøkken	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	21.01.2021	Slutfaktura Anbud Tilleggsarbeider kommer på senere faktura	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.09.2021	Slutfaktura, avtalt pris baderoms og kjøkken oppussing	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	04.11.2020	Flytte radiator-kjøkken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	Retting/presisering av eier etter gjennomlesning 3/9-2025
3	04.09.2025	Korrigeringer etter ny gjennomlesing og tilbakemelding. Epost 04/09-2025
4	04.09.2025	Rettet enda en gang etter tilbakemelding fra kunde på deres tekst angående oppussing på side 17.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HM1406>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birger Freberg Svennevik	Tia Solheim Varga
Gateadresse	
Haneborg alle 6	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1463
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av badet i 2021. Samme rørleggerfirma utførte arbeid med rør og vann i forbindelse med totalrenovering av kjøkken i samme periode, inkludert varmtvannsbereider og waterguard.
Arbeid utført av	Roger Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Banemembran (protanmembran) ble lagt av eget membranfirma i regi av rørleggerfirma. Gammelt sluk er byttet ut, og nytt hjelpesluk i dusj. Arbeid utført i 2021.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vannledninger i borettslagets kjeller ble byttet i 2009. For hvert bad som blir pusset opp i borettslaget blir vann/avløp tilknyttet boligen kontrollert. Aktuell bolig ble kontrollert av rørleggerfirma ved totalrenovering av bad i 2021 og rapporterte godkjent tilstand til borettslaget.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert og oppgradert nytt el-anlegg i hele boligen, inkl. sikringsskap. Arbeid avsluttet mars 2022. El.arbeid utført på bad er utført av Skogheim El.Installasjon AS i regi av rørleggerfirma ved totalrenovering av bad i 2021.
Arbeid utført av	Picomed Teknisk Lyseksperten AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elvia utførte kontroll av boligens elektriske anlegg og avsluttet saken uten avvik i juni 2023.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elbilladere i regi av borettslaget.
-------------	-------------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiere har totalrenovert kjøkkenet 2021. Boligen er pusset opp og oppgradert i perioden september 2020 - november 2021. Montering av innebygde garderobeskap sommer 2023. Elektrisk utstyr er fra 2021. Alt arbeid utført i forbindelse med vann og strøm er utført av fagfolk.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har pusset opp boligens balkong med maling og lagt terrassebord høsten 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er parkeringsmuligheter etter avtale med borettslaget.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt at vinduer og balkongdører i borettslaget skal skiftes ut. Det er ikke satt tidspunkt for utførelse. Borettslaget har inngått ny avtale med Viken Fiber og Altibox som trer i kraft høsten 2025 slik at boligeier ikke lenger trenger å ha egen internettavtale.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birger Freberg Svennevik	5bf73f068d77afd5ebf63c 5e55901cec36c2927d	30.08.2025 13:39:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tia Solheim Varga	7bc6c9047f5fe439d89f57 a22a09ae1dc6e9e3db	30.08.2025 13:38:28 UTC	Signer authenticated by One time code

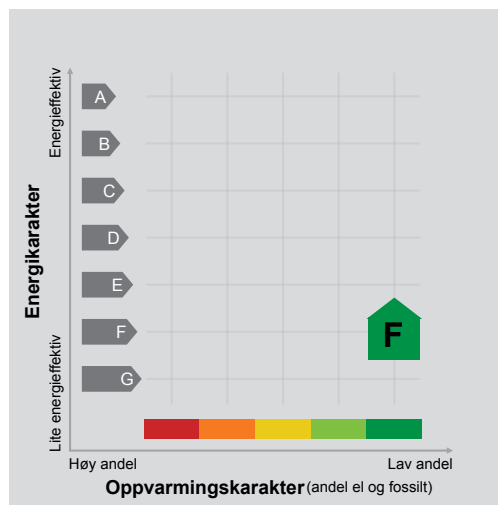
Document reference: 1104250091

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

ENERGIATTEST



Adresse	Haneborg alle 6
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14573720
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-161659
Dato	28.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Haneborg alle 6 - Nabolaget Haneborglia - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	1 min 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 2.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Lørenskog kommune Nye Fjellhamar...	8 min
Lørenskog kommune Grønli barne...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

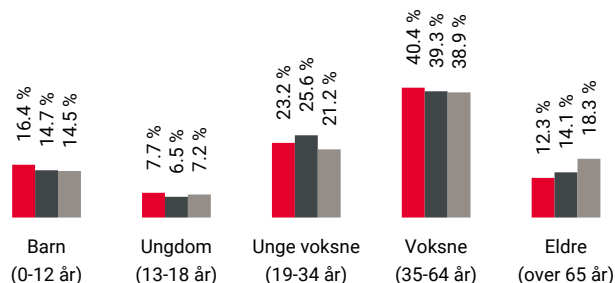
Veldig bra 78/100



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 (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Fjellhamar	5 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



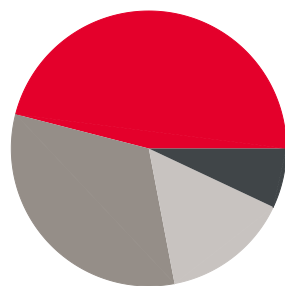
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball	3 min	0.3 km
	Fjellhamar skole idrettsbygg Flerbrukshall, svømmehall	7 min	0.6 km
	Just Padel Fjellhamar	6 min	
	CrossFit Lillestrøm	14 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

6 min



Apotek 1 Fjellhamar

3 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%

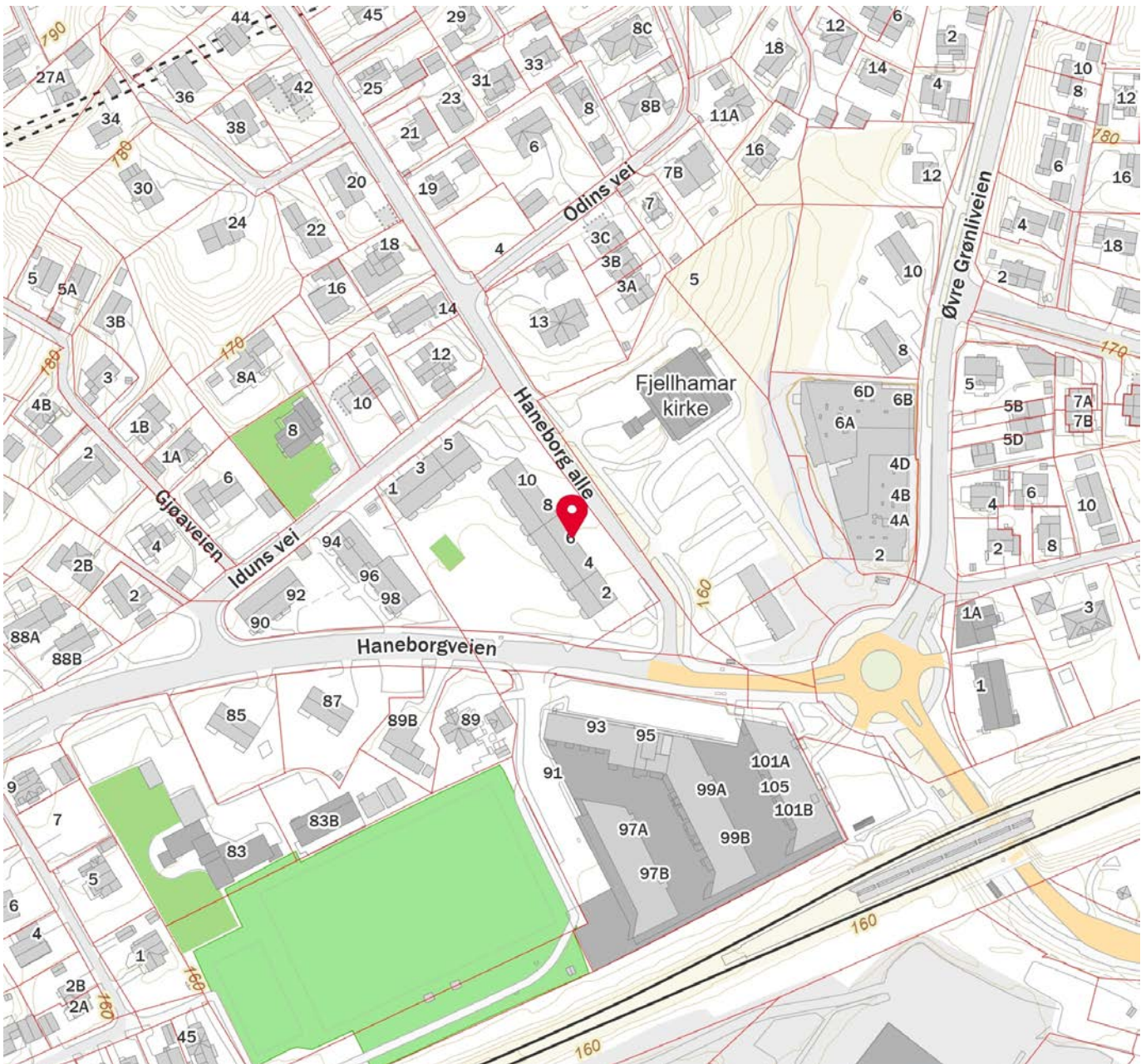
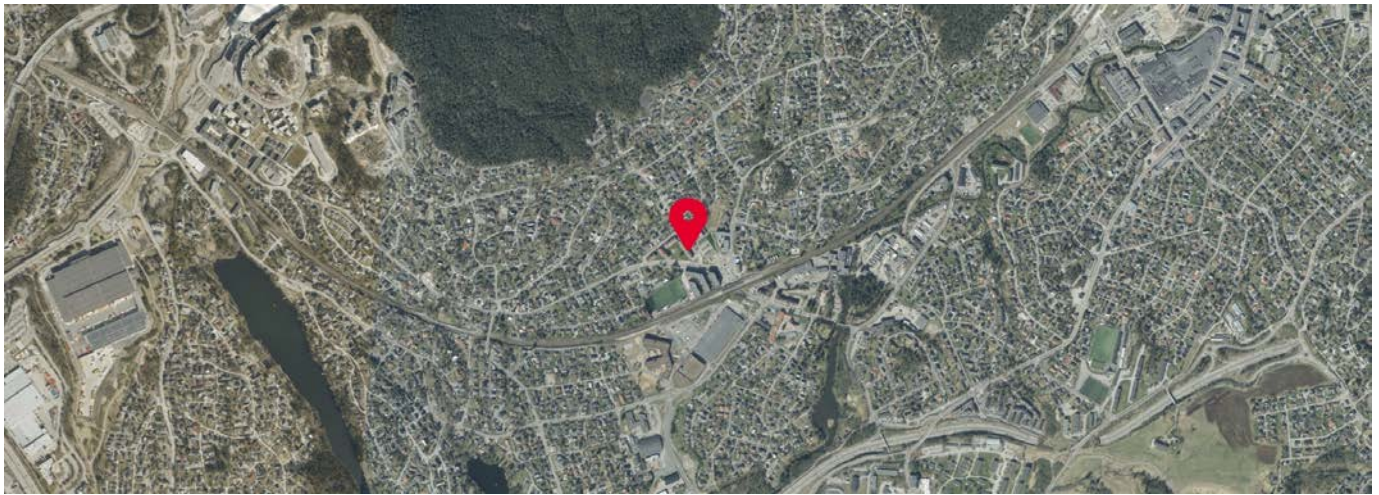
Haneborglia

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

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



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Haneborg III avholdes 03.04.2025 kl 18:00, sted Styrerommet 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. FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**
- 6. UTSKIFTING AV VINDUER I 48 BOENHETER**
- 7. UTSKIFTING AV BRANNDØRER I KJELLER**

17.03.25

Styret for Borettslaget Haneborg III

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §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 ORDINÆR GENERALFORSAMLING 03.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

B) Andre honorarer

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av ett styremedlem for 1 år

C) Valg av to varamedlemmer for 1 år

D) Valg av ett delegat og ett varadelegat til Boris generalforsamling

6. UTSKIFTING AV VINDUER I 48 BOENHETER

7. UTSKIFTING AV BRANNDØRER I KJELLER

Haneborg 3 Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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 Østebråten	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder	: Tjøstolv Ekre	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Christine Eikeland	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Wenche Narjord	(valgt for 1 år i 2024)
: Bjørg Enger	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSFORMLASJON

Haneborg 3 Borettslag 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.

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 (9) 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*
- *Infoskriv til beboere*
- *Organisere dugnad*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
 - *Byttet vinduer i alle loftsleiligheter*
- *Inngått ny avtale med Norsk brannvern*
 - *Byttet røykvarslere i alle boenheter*
 - *Kontroll av alle brannslukningsapparater*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Inngått avtale med nytt vaskeselskap*
- *Vask av glasstak*
- *Oppdatert ordensregler og vedtekter*
- *Inngått ny avtale for elbilladere*

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

Årsmelding godkjent av styret, den 13.03.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Haneborg III

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 787 035	2 754 592	2 834 845	3 485 683
Annen driftsinntekt	2	0	3 425	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	13, 14	7 045	7 016	0	0
Sum driftsinntekter		2 794 080	2 765 033	2 834 845	3 485 683
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Konsulenttjenester	4	144 540	139 252	151 415	161 110
Kontingenter	5	21 219	21 219	22 000	23 000
Rep og vedlikehold	6	296 171	145 231	65 000	194 997
Forsikringer		149 462	125 645	137 999	150 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		891 342	739 652	850 000	1 069 610
Energi og fyring	7	534 447	515 455	465 000	465 000
Kabel-TV og telefoni		145 761	144 477	162 000	150 000
Driftskostnader	8	327 540	336 971	419 000	418 998
Andre driftskostnader	9	25 887	22 202	40 000	37 998
Sum driftskostnader		2 650 469	2 304 203	2 426 514	2 785 812
Driftsresultat før finansposter		143 611	460 830	408 331	699 871
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 882	2 101	0	0
Finanskostnad		343 750	311 521	366 000	322 248
Sum finansposter		-340 867	-309 421	-366 000	-322 248
Årsresultat		-197 257	151 410	42 331	377 623
Overført udekket tap	12	-197 257	151 410	0	0
Sum disponering		-197 257	151 410	0	0

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Haneborg III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
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		193 197	147 396
Kundefordringer		0	12 361
Sum fordringer		193 197	159 757
Bankinnskudd, kasse o.l.		138 395	885 102
Sum omløpsmidler		331 593	1 044 859
SUM EIENDELER		4 105 344	4 818 610

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Haneborg III

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	5 200	5 200
Udekket tap	12	-1 677 064	-1 479 808
Sum egenkapital		-1 671 864	-1 474 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	5 163 397	5 498 507
IN-Gjeld	14, 16	108 551	115 596
Borettsinnskudd	15, 16	420 965	420 965
Sum langsiktig gjeld		5 692 913	6 035 068
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 536	247 349
Annen kortsiktig gjeld	17	20 759	10 801
Sum kortsiktig gjeld		84 295	258 150
Sum gjeld		5 777 208	6 293 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 105 344	4 818 610

Borettslaget Haneborg III

Sigmund Østbråten
Styrets leder

Christine Eikeland
Styremedlem

Tjøstolv Ekre
Styremedlem

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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 719 876	1 720 178	1 719 845	2 388 260
3607	Garasje	18 000	18 000	18 000	18 000
3608	Parkeringsplasser	27 500	29 000	0	0
3611	Andel renter IN	347 796	307 370	366 000	322 248
3612	Andel avdrag IN	327 567	333 748	331 000	357 176
3631	Fjernvarme	346 296	346 296	400 000	399 999
Sum felleskostnader		2 787 035	2 754 592	2 834 845	3 485 683

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	0	3 425	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	3 425	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	114 100	114 100	114 100	114 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 100	5 038	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	125 415	120 189	125 415	135 110
Andre forvaltningstjenester	14 025	14 025	20 000	20 000
Sum konsulenttjenester	144 540	139 252	151 415	161 110

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	3 019	3 019	22 000	4 000
Kontingent BORI	18 200	18 200	0	19 000
Sum kontingenter	21 219	21 219	22 000	23 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	233 939	26 652	10 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	91 375	10 000	9 999
Vedlikehold elektro	2 233	27 204	20 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	12 875	0	10 000	12 000
Vedlikehold brannsikring	47 125	0	0	48 000
Dugnadskostnader	0	0	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	296 171	145 231	65 000	194 997

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	73 002	57 179	65 000	65 000
Fjernvarme	461 445	458 275	400 000	400 000
Sum energi og fyring	534 447	515 455	465 000	465 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	163 073	177 273	243 000	243 000
Renholdstjenester	78 494	79 275	88 000	87 999
Snøbrøyting/stroing/feiing	85 973	80 423	88 000	87 999
Sum driftskostnader	327 540	336 971	419 000	418 998

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	3 535	0	0	2 000
Søppeltømming/container	6 323	7 651	10 000	9 999
Lyspærer, sikringer etc	1 444	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	3 192	4 000	3 999
Nøkler, låser og skilt	963	1 174	10 000	4 000
Kontorrekvisita	0	0	1 000	3 000
Generalforsamling/årsmøt	10 620	7 185	12 000	12 000
Øredifferanser	4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	25 887	22 202	40 000	37 998

Note 10 Anleggsmidler

	Bygninger	Kabel-TV anlegg	Polettauto mat	Vaskerianle gg	Vaskerianle gg
Anskaffelses kost pr.01.01 :	3 773 752	104 000	23 316	52 603	21 108
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelses kost pr.31.12:	3 773 752	104 000	23 316	52 603	21 108
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	104 000	23 316	52 603	21 108
Akkumulerte nedskrivninge r pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 773 752	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0
Anskaffelses år	1 957	2 005	2 011	2 006	2007

	Vaskerianle gg
Anskaffelses kost pr.01.01 :	24908
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelses kost pr.31.12:	24908
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24908
Akkumulerte nedskrivninge r pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	0
Anskaffelses år	2013

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 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 479 808	-1 631 218
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-197 257	151 410
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 677 064	-1 479 808

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. Styret har iverksatt økning av husleie fra 01.02.25.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 3	5 163 397	5 498 507
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	5 163 397	5 498 507

Note 14 Pantelån

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12118172335
Lånetype:	IN lån
Opptaksår:	2010
Rentesats:	6,40 %
Beregnet innfridd:	19.07.2035
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 498 507
Avdrag i perioden:	335 110
Lånesaldo 31.12.	5 163 397
Andelssaldo 01.01.	115 596
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	7 045
Andelssaldo 31.12:	108 551
Sum langsiktig gjeld	5 163 397

Der 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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 692 913	6 035 068
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 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	1 806	2 779
Andre påløpte kostnader	12 071	8 022
Annen kortsiktig gjeld	6 882	0
Sum annen kortsiktig gjeld	20 759	10 801

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	786 709	976 063
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-197 257	151 410
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-335 110	-333 748
Nedskrivning IN-gjeld	-7 045	-7 016
B. Årets endring i disponible midler	-539 411	-189 354
C. Disponible midler 31.12	247 297	786 709
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	331 593	1 044 859
- Kortsiktig gjeld	84 295	258 150
= Disponible midler 31.12	247 297	786 709

9 12 Årsregnskap 2024.pdf

Navn

Ekre, Tjøstolv

Dato

2025-03-12

Identifikasjon

 Ekre, Tjøstolv

Navn

Eikeland, Christine

Dato

2025-03-04

Identifikasjon

 Eikeland, Christine

Navn

Østbråten, Sigmund

Dato

2025-03-04

Identifikasjon

 Østbråten, Sigmund



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 underskudd på NOK 197 257. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

13.03.2025 21:14:13

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Haneborg III den 03.04.2025 kl. 18:00

Den oppsatte saklisten ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Marius Richardsen

B) Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 12 Antall fremlagte fullmakter: 2
Antall stemmer totalt: 14 / 52

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

Sebastian Kavalen ble valgt til sekretær.
Christine Eikeland og Tjøstolv Elvre 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: Lovlig

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjennes

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar: Kr 104.800,-
Beløpet inkluderer møtegodtgjørelse og fordeles internt av styret.

Vedtak: enstemmig

C) Andre honorarer

Vedtak Ingen

SAK 5 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Valgt ble: Sigmund Østebråten

B) Valg av ett styremedlem for 1 år

Valgt ble: Wenche Nargord

C) Valg av to vararemedlemmer for 1 år

Valgt ble: Heidi Ansethmoen + Bjørg Enger

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valgt ble: Sigmund Østebråten + Christine Eiheland

SAK 6 UTSKIFTING AV VINDUER I 48 BOENHETER

Vedtak: Godkjent → Styret skal presentere tilbud
overfor beboere enstemmig.

SAK 7 UTSKIFTING AV BRANNDØRER I KJELLER

Vedtak: Godkjent

Protokollen undertegnes av:

Møteleder

Mark

Sekretær

Seposhtreier

Protokollvitne

Tjefstoll

Protokollvitne

Christine Eiheland

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	<u>Sigmund Østebråten</u>	<u>1 år</u>	<u>2025</u>
Styremedlem:	<u>Wenche Nargord</u>	<u>2 år</u>	<u>2025</u>
Styremedlem:	<u>Christine Eiheland</u>	<u>2 år</u>	<u>2024</u>
Varamedlem:	<u>Heidi Ansethmoen</u>	<u>1 år</u>	<u>2025</u>
Varamedlem:	<u>Bjørg Enger</u>	<u>1 år</u>	<u>2025</u>

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 (enkelpersoner) 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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtrædende 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 besluttet 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 garasjeplasser

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 garasjeplass, 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 pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldende reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. 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 sjanse 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 loftsboder 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 slokkes. 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.



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Haneborg alle 6
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre