

The image shows a modern interior space, likely a studio or a contemporary home. The walls are dark, and the ceiling is also dark, featuring track lighting with several warm-toned spotlights. A long, dark bar counter is in the foreground, with a wooden backsplash and a small sink area. In the background, there is a white door and a dark doorway. A small Buddha statue is visible on a dark surface in the lower right corner.

aktiv.

Haneborgveien 92, 1463 FJELLHAMAR

**Perfekt førstegangskjøp midt i
Fjellhamar sentrum! En
studioleilighet med gof
lagringsplass**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 92 943,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 002 546,-
Felleskostn.: Kr 2 958,-
Selger: Steffen Enersen Brenna

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 22/26 kvm
Tomtstr.: 2865 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1226
Andelsnr.: 33
Oppdragsnr.: 1100250006

Perfekt førstegangskjøp midt i Fjellhamar sentrum! En studioleilighet med fjernvarme

Her får du en god mulighet til å komme den inn på boligmarkedet. Dette er et koselig borettslag med sentral beliggenhet. En leilighet du fint kan bo i uten bil, da du har ca. 300 meter til tog, buss og Fjellhamar Torg med dagligvare på Coop Mega, kafé mm. På andre siden Fjellhamar stasjon får du Kiwi, apotek, frisør og restaurant.

Leiligheten skiller seg ut fra andre leiligheter da badet som disponeres av andelen er utenfor leiligheten. I etasjen er dette den eneste leiligheten, men døren vis-à-vis døren til leiligheten fører deg til bodareal, bad og WC. Badet og WC deles ikke med andre. Kjøkkenet er oppgradert av eier i 2020 og gir mye arbeidsplass, det er godt med lagring og plass til alkove, stue og smarte oppbevaringsmuligheter.

P-plass kan leies av borettslaget m/ og uten lader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 22 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 22 kvm Allrom og kjøkken.

BRA-e: 4 kvm Bad og et toalettrom i fellesareal.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 28 m². 2 m² er ikke måleverdige areal (ALH) pga. skråtak.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Denne andelen har eksklusiv bruk på bad og toalettrom i etasjen. Rommene ligger på fellesareal og man må ut av andelen og via bodareal for å komme dit.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2865 kvm

Tomtebeskrivelse

Fin fellestomt opparbeidet med asfaltert gangvei, beplantning, plen og sitteplasser. Det er noen parkeringsplasser på tomten.

Beliggenhet

Her får du en veldig sentral beliggenhet i hjertet av populære Fjellhamar. Det er et område midt mellom Oslo og Lillestrøm med gode kollektivforbindelser begge veier. Kort gangavstand ned til togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter! Det er avgang retning Oslo og Lillestrøm hver 15 minutt i hverdagene.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Coop Mega, kun få hundre 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!

Fra eiendommen har du kort vei til Wang Toppidrett Romerike som 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.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av både blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Fjellhamar stasjon ligger under 300 m fra oppgangen.

Fra stasjonen bruker toget ca. 7 minutter til Lillestrøm stasjon med avgang hvert 15 minutt i hverdagen.

Skal du inn til hovedstaden bruker toget ca. 22 minutter. Skal du ut og fly kan du enkelt ta toget til Lillestrøm stasjon, for så å ta flytoget eller RE10 eller RE 11. Da er du på Oslo lufthavn på ca. 12 minutter.

Se ruter.no for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann deler inn i følgende tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Følgende har fått TG3:

- Ventilasjon: Leiligheten har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.
- Avtrekk på kjøkken: Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Følgende har fått TG2:

- Overflater innvendig: Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater. Særlig registrert på gulv, dører og listverk. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket. Dagens eier har satt opp en spilevegg. Denne oppleves dårlig festet mot himlingen. Det er i tillegg manglende avslutning med listverk inn mot dører.
- Etasjeskillere: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Alderen på røropplegget er ikke dokumentert, men fremstår som eldre kobberopplegg.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Selger opplyser om at regulatoren på radiatoren ikke fungerer

optimalt. Eier opplyser om at radiatoren er mulig å skru av og på, men kan ikke reguleres.

- Overflater gulv på bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke sluk i rommet og alt vann ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er fare for fukt i konstruksjoner pga. manglende sluk i rommet.
- Ventilasjon på toalettrom: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kommentar til hulltaking mot våtrom: Våtsonene er i område mot fellesarealer og det som oppfattes som et kaldt loft. Det er vurdert som risikofyllt å ta hull fra kaldtloftet. En slik

hulltaking vil jeg sammenligne, men ikke sidestille med, å ta hull gjennom en yttervegg, kommenterer takstmann.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate. Det ble ikke funnet tegn til unormale fuktverdier og punktet fikk TG1.

Andre kommentarer:

- Anbefalt elkontroll.
- Det bør fremskaffes brannslukningsutstyr for å oppfylle kravene i byggteknisk forskrift. Manglende eller defekt brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Oppsummering av byggemåte:

Vinduene er av typen malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Gulvet er av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har malte plater.

Overflater ble oppgradert i 2020.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber og er synlige i kjøkkenbenken, på det eksterne badet og toalettrommet. Det er registrert stoppekraner i kjøkkenbenken og på toalettrommet.
- Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og på det eksterne badet.

- Leiligheten har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.
- Det er 2 varmtvannsberedere en på 28 liter i kjøkkenbenken og en på 120 liter på det eksterne badet. Begge er merket med produksjonsår 2000.
- Radiator(1 stk) i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder

Se vedlagt tilstandsrapport for en mer detaljert forklaring.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Jeg demonterte, ved uhell styringen til radiatoren og har trolig montert den feil, så den stiller ikke varmen slik den originalt skal, det skal være en enkel sak men jeg har ikke fått det til.

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

Ja. Er utdannet elektriker, har montert nye stikkontakter, montert taklampe og ny lysbryter, lagt opp 2 nye kurser til platetopp og oppvaskmaskin. Utført i 2020.

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

Ja. Boligen er gammel, og i og med at leiligheten er på toppen av bygget, så når toget går forbi så vil du føle vibrasjoner

Standard

Inne i andelen får du et gulvareal på 24 m² fordelt i soner. Det er satt opp spilevegg som deler opp alkoven og stuesonen, slik at det er enkelt å møblere. Stuesonen gir god plass til sofakrok og TVen kan henges opp på spileveggen. Du kan også få inn et spisestuebord om ønskelig. Arealet kan også benyttes til kommoder eller annen smart oppbevaring.

Det er flere dører i kneveggene som fører til lagringplass. Det kommer godt med i studioleiligheten og et fint sted å ha sommerklær om vinteren, koffert og julepynten. Gulvet er av laminat og ellers er det malte vegg- og himlingsplater.

Kjøkkenet ble oppgradert av eier i 2020. Dette har blitt et mørkt og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Innredningen er mørk med glatte fronter og benken er av laminat. Det er en komposittkum med ettgreps blandebatteri. Platen over benken er i eikimitasjon, noe som gir en fin kontrast til de ellers mørke fargetonene. Kjøkkenet gir deg godt med arbeidsplass. Av hvitevarer får du en oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det kjøkkenet mangler er en ventilator, så det anbefales å sette inn et kullfilter.

Det er store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. For oppvarming får du varme fra sentralvarmeanlegget som betjenes via felleskostnadene. Det er en radiatorer plassert inne i leiligheten.

Så til badet. Badet som disponeres av andelen ligger i fellesarealet i samme etasje. Nå du kommer opp til etasjen i oppgangen er det to dører. Døren til høyre tar deg inn til andelen og døren til venstre tar deg inn til et fellesområde med boder, et bad og et separat wc. Bodene disponeres av andre beboere i blokken, men badet og WC kun disponeres av denne andelen.

Veggene i rommet har malte plater, taket har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Badet er innredet med servant og ettgrep blandebatteri. Over innredningen er det et speil med lys over og et dusjkabinett med garnityr. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet. For ventilasjon har du en ventil i himlingen (naturlig avtrekk). Det er ikke gjort observasjoner av sluk i rommet, og vann fra kabinettet, servanten og vaskemaskinen ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Vegg i vegg ligger toalettrommet. Her er det gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Innredningen i rommet består av servant med 2-greps blandebatteri, overskap med speil og lys over. Toalettet er gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på vegg over toalettet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

I 2025 gikk borettslaget over fra Telenor til Viken Fiber.

Parkering

P-plass leies av borettslaget. Det koster 200kr for vanlig plass og 500kr for plass med lader.

Ladeforbruk betales i tillegg.

Det er noen plasser med elbillader og noen uten.

Det er ikke noen gjesteplasser i borettslaget, men man kan stå nede ved Fjellhamarbanen innenfor gitte tider, benytte gateparkeringen eller stå på Fjellhamar Torg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 20828061 - 20828090

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er sentralvarme via radiator i leiligheten. Dette betjenes via felleskostnadene.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

92 943 (Andel av fellesgjeld)

1 992 943 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)
18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 002 546 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 011 446 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 014 246 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Betjenes via felleskostnadene. Det er innført eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra og med 2026. Økning i kostnader må derfor påregnes.

Ifølge kommunens hjemmesider er eiendomsskatten beregnet til 1300kr per år. 2.000.000,- er brukt som estimert verdi i utregningen.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra og med 2026. Økning i kostnader må derfor påregnes.

Ifølge kommunens hjemmesider er eiendomsskatten beregnet til 1300kr per år. 2.000.000,- er brukt som estimert verdi i utregningen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 454 866 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 819 462 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet inn fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Felleskostnader, stipulerte avdrag og renter på fellesgjeld, kollektiv avtale for Viken Fiber, kommunale avgifter, sentralvarme, forretningsførsel, forsikring av felles bygningsmasse.

Parkeringsplass koster 200kr og leies av styret. Ønsker man parkeringsplass med lader koster plassen 500kr per måned. Med ladeplass betaler eier kr. 3.458,- i felleskostnader per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 958

Andel Fellesgjeld

Kr 92 943

Andel fellesgjeld år

2022

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2047

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke planer om økning av fellesgjeld eller felleskostnader i 2026 i følge styreleder. (per e-post den 06.01.26)

Avdrag Fellesgjeld

Kr 189

Rentekost. fellesgjeld

Kr 417

Andel fellesformue

Kr 13 190

Andel fellesformue dato

17.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-01-19T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haneborg 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer

848953032

Andelsnummer

33

Om borettslaget

Borettslaget består av 34 boliger fordelt på to bygninger.

Lånebetingelser fellesgjeld

BOLIGBANKEN ASA

Rente: 5,45%

Type: Annuitetslån

Term per år: 12

Rest saldo: kr. 7.405.954,-

Saldo tilhørende denne leiligheten: kr. 92.943,-

Løpetid: 18.11.22 - 31.12.47

Info pr 31.12.25

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen

Forkjøpsrett

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. Fristen for å melde er tirsdag 20.01.26 kl. 14.00.

Regnskap/budsjett

Inntekter: kr 2.333.225,00 (mot budsjett kr 2.341.362,00)

Utgifter: kr 1.526.039,00 (mot budsjett kr 1.698.817,00)

Resultat: kr 353.512,00 (mot budsjett kr 179.545,00)

Resultatet er noe bedre enn budsjettet. Vi har hatt lite utbedrings-/vedlikeholdskostnader da en del mindre oppgaver har vært løst av styremedlemmer.

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

Andelseiere er ansvarlige for at fellesrom, kjellere og loftsrom holdes rene/ryddige. Trappegangene er rømningsveier og må således til enhver tid holdes åpne. Det betyr at det ikke skal stå sko, leker, søppel- og flaskeposer osv i trappa. Trappevask ivaretas av rengjøringsbyrå, og ryddige trapper er en forutsetning for at også de kan gjøre en god jobb. Eventuelt reklamemateriale og/eller annet papir som fordeles i postkasser eller oppgang må fjernes av hver enkelt. Kjeller og loft ryddes/rengjøres på årlig dugnad. Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjellere eller loftsboder.

Arbeid i leilighetene som medfører støy og ulemper skal ikke skje etter kl 21.00 eller på søn- og helligdager. Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til 06.00. Med "ro" menes det for eksempel at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Ved fester som medfører uro etter kl 23.00 er det vanlig høflighet å varsle naboene over, under og ved siden av.

Dyrehold

Det er anledning til å søke styret om å ha hund eller inne katt. Det forutsettes imidlertid uansett at dyret ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnader i regi av borettslaget som andelseier må møte opp på.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 1226 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 33 i Haneborg 2 Borettslaget med orgnr. 848953032

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/1226:

25.11.1959 - Dokumentnr: 3696 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

09.08.1995 - Dokumentnr: 10720 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:431

Bestemmelse om veg som adkomst til garasjer.

02.12.1957 - Dokumentnr: 5406 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0230 Gnr:107 Bnr:947

08.06.2000 - Dokumentnr: 8922 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1224

01.01.2020 - Dokumentnr: 1120047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1226

01.01.2024 - Dokumentnr: 190104 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1226

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hybler, datert 01.04.03

For hele blokken foreligger det en bevitnelse, datert 11.01.1955.

Dagens bruk stemmer med tegninger innhentet fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.1955.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Vedlikehold av private stikkledninger må borettslaget betjene. Samt brøyting av private veier inn til oppgangene.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligområde i reguleringskartet, og boligbebyggelse nåværende i kommuneplanen.

Området ligger under reguleringsplanen:

12-4-06/3-Del 1, 2 + 3 FJELLHAMAR SENTRUM – DEL 1, 2 + 3

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Overtakelse kan ikke finne sted før det har gått 20 dager, eller styregodkjennelse er gitt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæring, tilstandsrapport, reguleringskart, boligopplysninger, vedtekter, husordensregler, energimerking.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 2 000 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 4 800 Opplysninger fra forretningsfører
- 890 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk. Første 0,-, deretter 2.500,- per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 100 440

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler

silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Ansvarlig megler bistås av

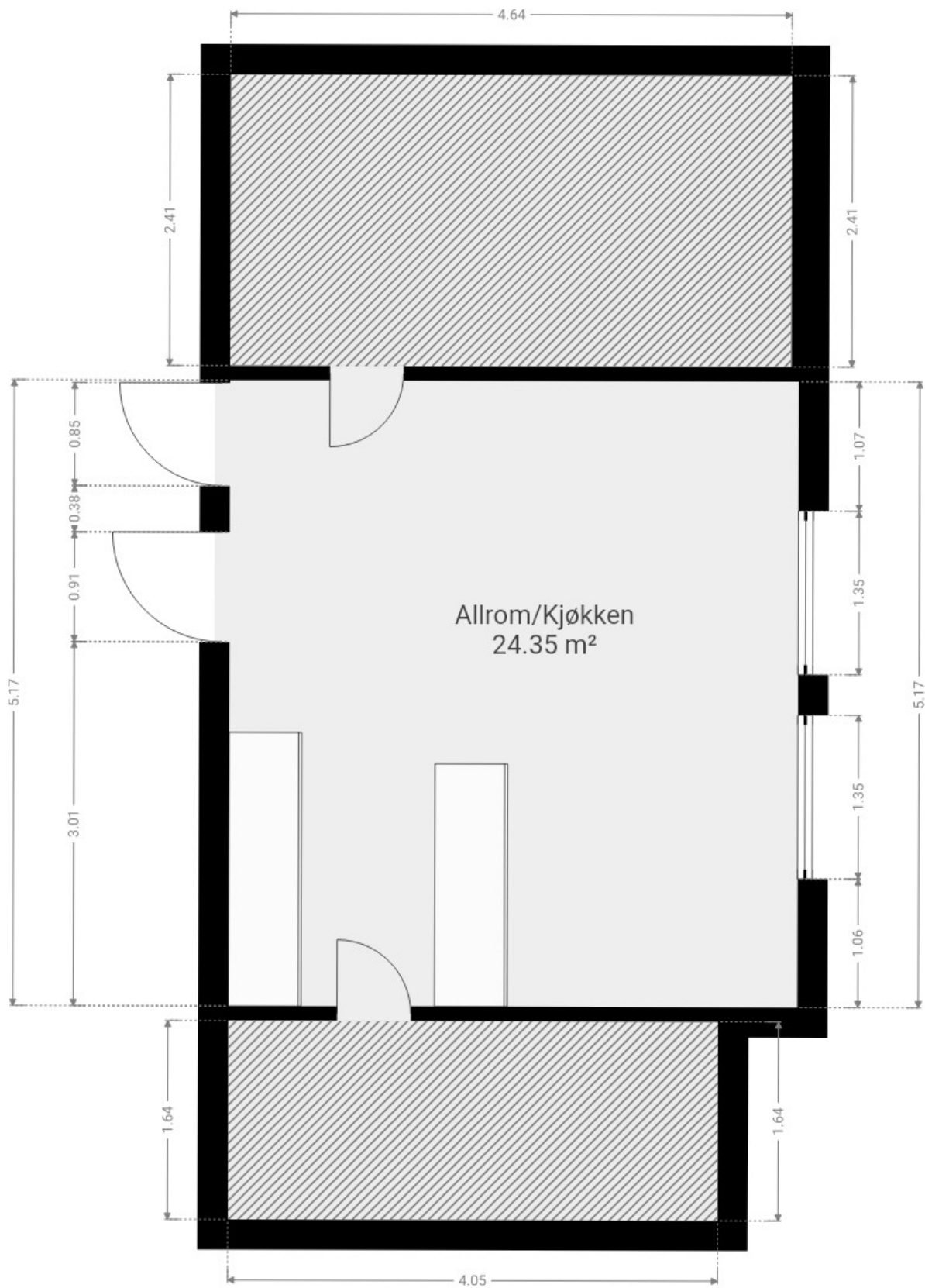
Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

16.03.2026



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

Din første leilighet?



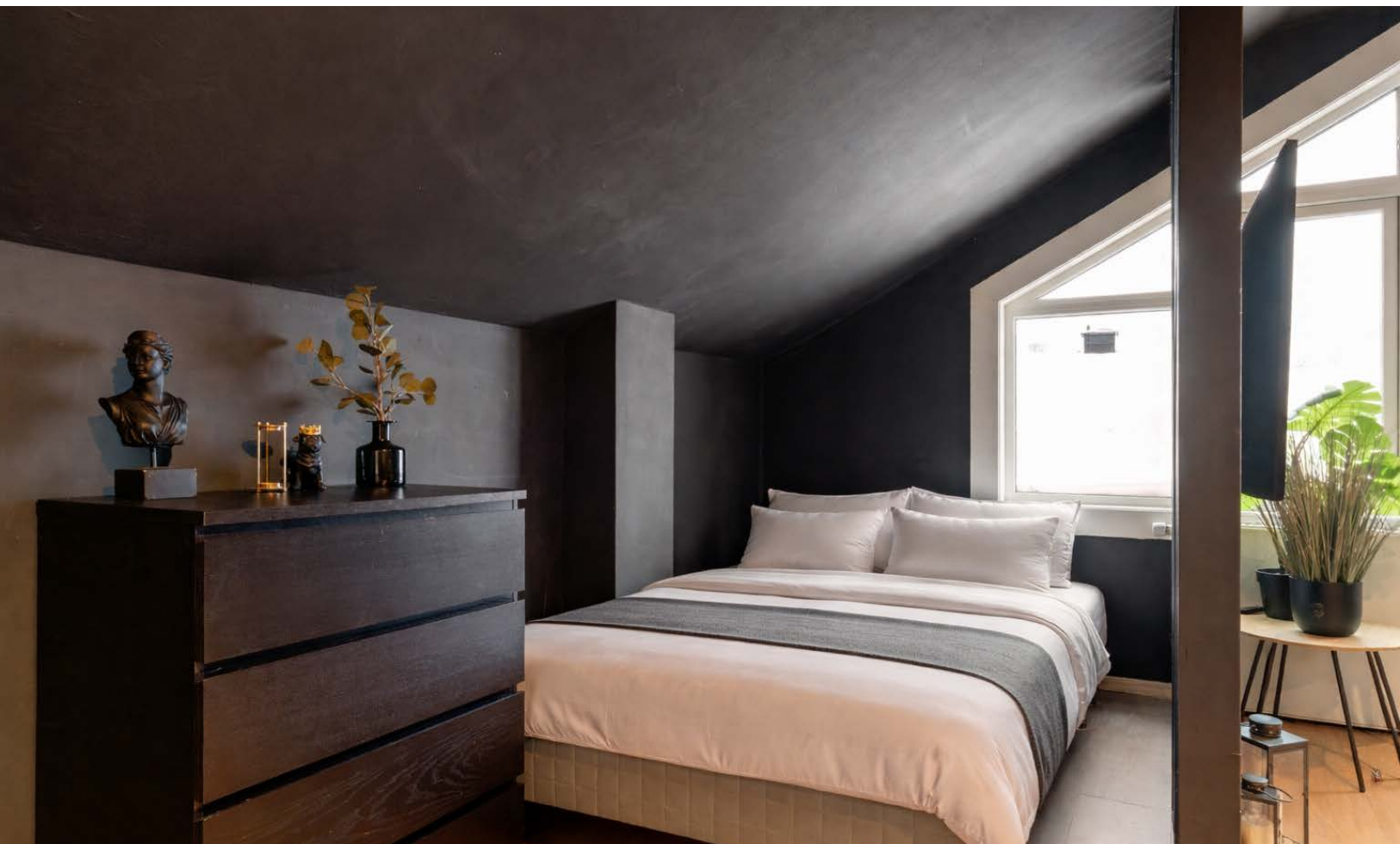


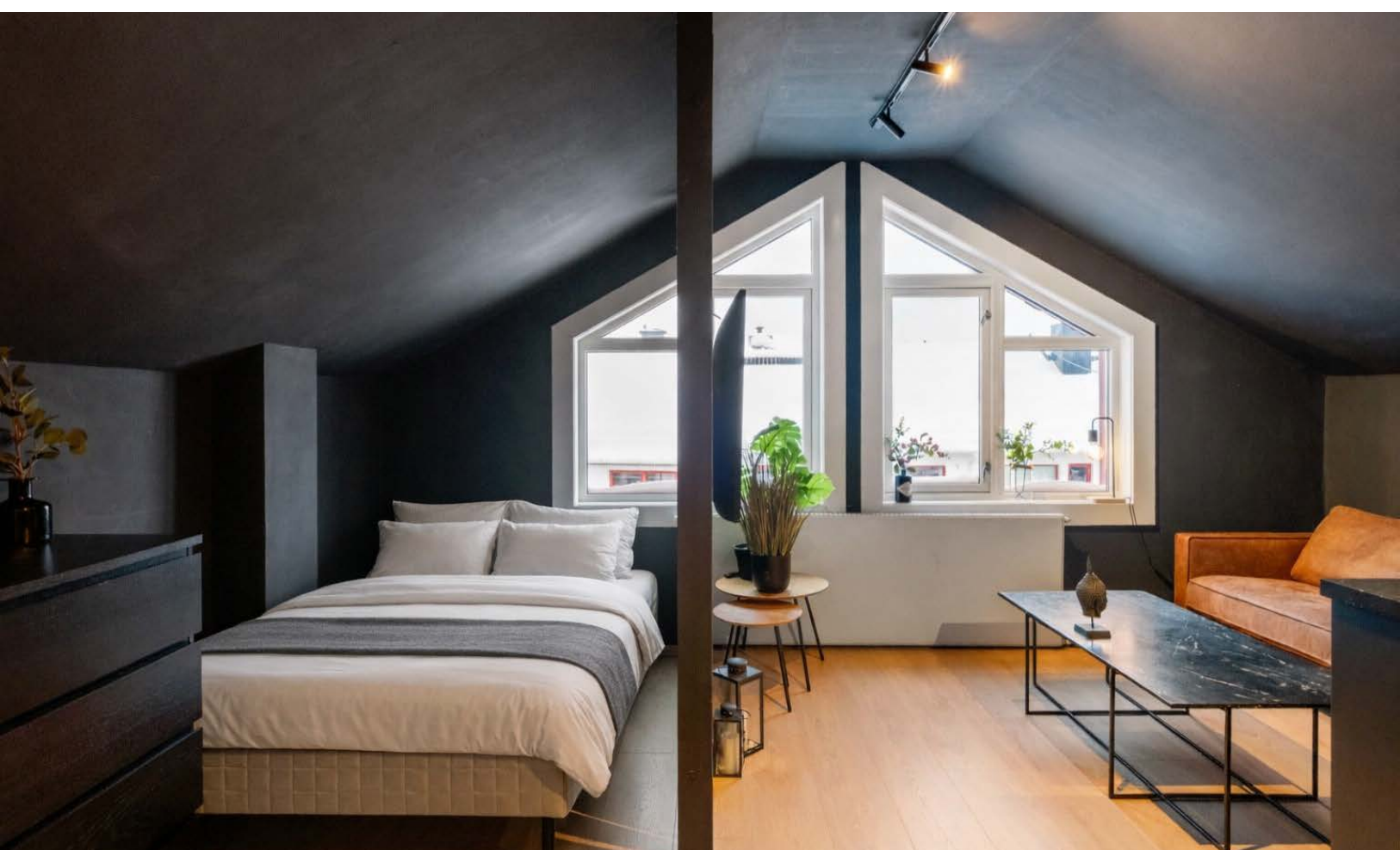






En koselig alkove med spilevegg. Selger har satt opp veggen for å enklere kunne få ulike soner. TV-en er montert på spileveggen.

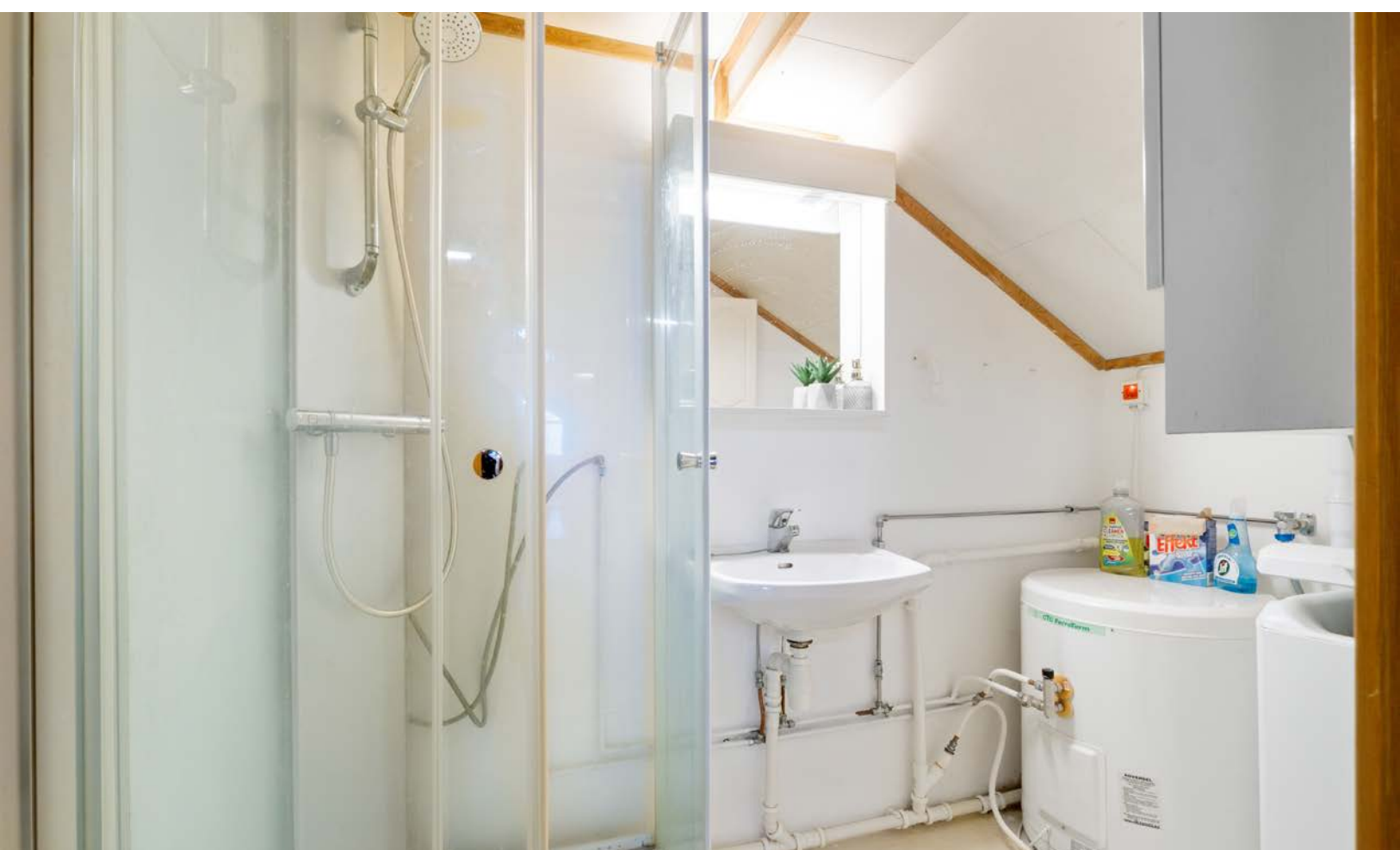














Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Steffen Enersen Brenna

Boligen

Haneborgveien 92
1463 FJELLHAMAR

3222-107/1226/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Jeg demonterte, ved uhell styringen til radiatoren og har trolig montert den feil, så den stiller ikke varmen slik den originalt skal, det skal være en enkel sak men jeg har ikke fått det til

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Meg

Beskrivelse av arbeidet: Er utdannet elektriker, har montert nye stikkontakter, montert taklampe og ny lysbryter, lagt opp 2 nye kurser til platetopp og oppvaskmaskin

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen er gammel, og i og med at leiligheten er på toppen av bygget, så når toget går forbi så vil du føle vibrasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Haneborgveien 92, 1463 FJELLHAMAR
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 107, bnr. 1226
 Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20000-1813

Referansenummer: ZV1547

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1955 og er med det ca 71 år gammelt, men loftet og den aktuelle andelen er innredet og gitt ferdigattest på tidlig 2000-tallet. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2020- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant annet oppgradert kjøkken, malt overflater, lagt gulv og oppgradert deler av det elektriske anlegget. Leiligheten med innvendige overflater fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/dusjrom eksternt;
Gulvbelegg, malte vegger og himlingsplater.
Servant og ettgrep blandebatteri. Speil med lys over. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk).

Det er ikke gjort observasjoner av sluk i rommet, og vann fra kabinettet, servanten og vaskemaskinen ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Det foreligger ikke informasjon om når badet ble etablert eller om det er utført vedlikehold.

Kommentar;
Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.

Våtsoner i område mot fellesarealer og det som oppfattes som et kaldt loft. Det er vurdert som risikofyllt å ta hull fra kaldtloftet. En sluk hulltaking vil jeg sammenligne, men ikke sidestille med, å ta hull gjennom en yttervegg.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna dusjkabinettet, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eksternt toalettrom:
Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Servant med 2-grep blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på veggen over toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er synlige i kjøkkenbenken, på det eksterne badet og toalettrommet. Det er registrert stoppekraner i kjøkkenbenken og på toalettrommet.

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

Vurderingen er basert avrenning ved tapping.

Leiligheten har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Det er 2 varmtvannsberedere en på 28 liter i kjøkkenbenken og en på 120 liter på det eksterne badet.

Overløp fra sikkerhetsventilen på begge berederene til avløp.

Radiator (1 stk) i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

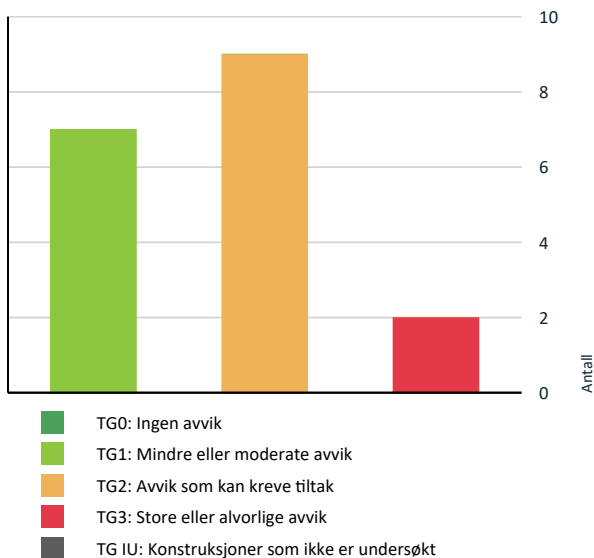
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra 2002, som stemmer med dagens bruk. På tegningene fremkommer også eksternt toalett og bad/dusjrom. På tegningene er det angitt 2 separate hybler, men kun ett av hvert toalettrom og bad/dusjrom.

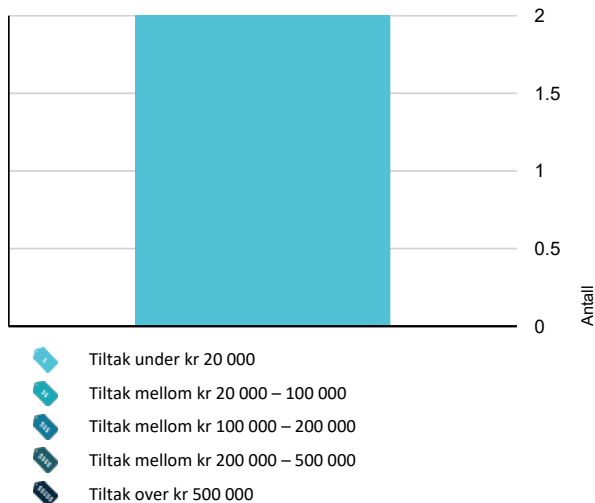
Opplysningen fra eier er at han har bruksretten til rommene alene. Dette ville jeg undersøkt med styret i borettslaget. Det er opplyst fra Bori at andelseier har vedlikeholdsplikten for nevnte rom. Rommene er derfor hensyntatt i arealoppsettet og under konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft/4.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft/4.etasje > Bad/dusjrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft/4.etasje > Bad/dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft/4.etasje > Bad/dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft/4.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Men loftet og den aktuelle andelen er innredet og gitt ferdigattest på tidlig 2000-tallet

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater. Særlig registrert på gulv, dører og listverk. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket.

Dagens eier har satt opp en spilevegg. Denne oppleves dårlig festet mot himlingen.

Det er i tillegg manglende avslutning med listverk inn mot dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av slitasje på gulv, dører og listverk for å forbedre helhetsinntrykket og forhindre ytterligere forringelse. Spileveggen bør festes bedre mot himlingen for å unngå risiko for at den løsner og for å sikre stabilitet. Manglende avslutning med listverk inn mot dører bør utbedres for å oppnå et mer fullstendig og estetisk resultat, samt redusere risiko for skader på overganger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

VÅTROM

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

Generell

Gulvbelegg, malte vegger og himlingsplater.

Servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er ikke gjort observasjoner av sluk i rommet, og vann fra kabinettet, servanten og vaskemaskinen ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Det foreligger ikke informasjon om når badet ble etablert eller om det er utført vedlikehold.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Kommentar;

Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet og alt vann ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Rommet benyttes som dusjrom/bad og har vaskemaskin installert. Gulvet har ikke sluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjonene i rommet og det foreligger heller ikke annen form for lekkasjesikring som kan ivareta lekkasjevann dersom det oppstår feil med det kontrollerte avløpssystemet.

Våtrom og rom med vanninstallasjoner skal ha løsninger som ivaretar sikker bortledning av lekkasjevann, enten gjennom fall til sluk eller ved bruk av lekkasjesikringssystem. I dette rommet er det verken sluk eller dokumentert lekkasjesikring, noe som avviker fra dagens krav til rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl vil vann kunne bli stående på gulvet og trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer risiko for vannskade, eksempelvis lekkasjestopper eller sluk.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Kommentar;

Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Punkt 1;

Halvparten av forventet levetid passerer på 20 år for vinylbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på alderen på vinylbelegget, men om det legges til grunn at badet ble etablert samtidig med hyblene, er membranen 23 år gammel(basert på ferdigattest) og halvparten av forventet levetid er passert.

Punkt 2;

Dette fordi det ikke er sluk i rommet (ses i sammenheng med punkt2 overflater gulv)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Punkt 2;

Se punktet overflater gulv, for ytterligere beskrivelser og konsekvenser.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

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

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner i område mot fellesarealer og det som oppfattes som et kaldt loft. Det er vurdert som risikofyllt å ta hull fra kaldtloftet. En sluk hulltaking vil jeg sammenligne, men ikke sidestille med, å ta hull gjennom en yttervegg.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fukttinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna dusjkabinettet, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN

LOFT/4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

LOFT/4.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Åpning av dør ut til felles korridor og vindu, er eneste luftemulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Først og fremst vil man ikke få ut forurenset luft av leiligheten ved matlaging. Dette vil kunne synliggjøres på overflater med fettavsetninger og svellinger på overflater på grunn av høy fuktbelastning. Det vil også være nedsatt luftkvalitet i leiligheten, som påvirker helsen. Det anbefales å etablere avtrekk og alltid benytte dette i grunnventilasjon, samt å øke hastigheten ved matlaging. Det må i denne sammenhengen etableres tilluftsmuligheter til leiligheten (ventil i yttervegg eller lignende, se punktet ventilasjon)

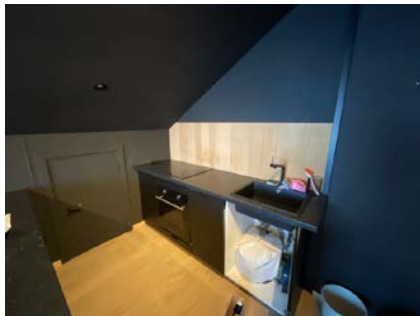
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens mangelfulle avtrekks eller omluftsløsning, og tar kun høyde for etablering av kullfiltervifte, som er den rimeligste løsningen. Etablering av ny avtrekksvifte, enkel kanalføring og nødvendig tilkobling, vil kunne bli dyrere. Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

LOFT/4.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Servant med 2-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på veggen over toalettet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avvikene, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er synlige i kjøkkenbenken, på det eksterne badet og toalettrommet. Det er registrert stoppekraner i kjøkkenbenken og på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

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

Alderen på røropplegget er ikke dokumentert, men fremstår som eldre kobberopplegg.

Konsekvens/tiltak

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

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk - og temperaturlast, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

På oppføringstidspunktet (2003) var naturlig ventilasjon vanlig, ofte gjennom klaffventiler i yttervegg eller spalteventiler i vinduer. I denne leiligheten er det ikke spalteventiler i vinduene eller på ytterveggen. Ventilasjonstilførselen vurderes derfor som mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Som et minimum bør det etableres friskluftventiler i alle oppholdsrom som i dag mangler slik tilførsel. Dette vil bidra til bedre luft sirkulasjon og innneklima, og redusere risikoen for forhold som på sikt kan påvirke bomiljøet negativt. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og helseplager for beboere.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens mangel på tilførsel av friskluft, og tar kun høyde for etablering av den rimeligste løsningen. Etablering av alternativ løsning vil kunne bli dyrere. Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannsbereidere en på 28 liter i kjøkkenbenken og en på 120 liter på det eksterne badet.

Overløp fra sikkerhetsventilen på begge berederne til avløp.

Årstill: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Punkt 1;

Varmtvannsbereideren er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning. (Gjelder kun berederen i kjøkkenbenken, da berederen på det eksterne badet er koblet via sikkerhetsbryter).

Punkt 2;

Varmtvannsbereideren er fra 2000 og er dermed 26 år gammel. Varmtvannsbereideren har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsbereidere, som gjerne ligger på 15–25 år. (Gjelder begge)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Punkt 1;

Som betyr direktekobling (uten stikk). Konsekvensen er fare for varmeutvikling (varmgang i støpsel og kontakt)

Punkt 2;

Bereiderne fungerer tilsynelatende i dag (varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator (1 stk) i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er påvist andre avvik:

Regulatoren på radiatoren er opplyst å ikke fungere optimalt. Eier opplyser om at radiatoren er mulig å skru av og på, men kan ikke reguleres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regulatoren bør utbedres av fagperson, slik at det er mulig å regulere varmen til ønsket temperatur. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert komfort og økt energiforbruk, samt risiko for ytterligere feil på anlegget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i 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.
Det er ikke total rehabilitert, det eneste som er nytt ved bolig er, utskifting av taklampe, stikkontakter, og 2 nye kurser til platetopp og oppvaskmaskin.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja/Nei, det er utført av meg, som har fagbrev som elektriker, men det ligger ikke noe samsvarserklæring bak.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja, utbytting av taklampe, stikkontakter, lagt opp 2 nye kurser, 1 til platetopp og 1 til oppvaskmaskin

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei

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 det har ikke vært noen kontroll mens jeg har eid boligen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Jeg har aldri hatt at en sikring går.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Nei, det har ikke vært noe tegn på varmegang, noen steder, jeg selv kontrollerte sikringsskapet når jeg først kjøpte boligen ettersom det er der ofte brannskader starter. Men vil bare nevne at jeg ikke vet hvor gammel varmtvannstanken er, bortsett fra at jeg vet den er fra før jeg kjøpte boligen. Og den er ofte ett branntiløp.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Nei

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?

Ja Det elektriske anlegget i leiligheten har ukjent alder. Eier har kun bodd i boligen siden 2020 og har utført enkelte arbeider på anlegget, men har ikke samsvarserklæring for egne tiltak. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Elektro;

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. Se elektrisk anlegg for ytterligere beskrivelser.

Brannsikkerhet;

Det bør fremskaffes brannslukningsutstyr for å oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift. Manglende eller defekt brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

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

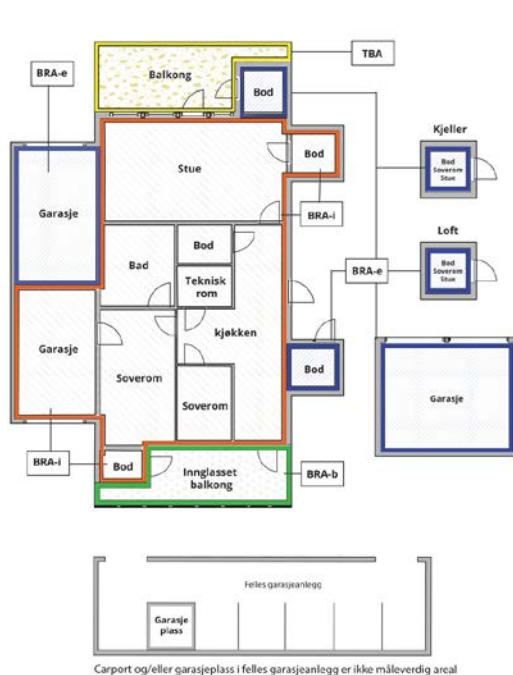
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)				
Loft/4.etasje	22	4		26		2	28
SUM	22	4				2	28
SUM BRA	26						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft/4.etasje	Allrom, kjøkken	Bad/dusjrom, toalettrom	

Kommentar

-Bad og toalettrommet utgjør totalt 4,4 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 2002, som stemmer med dagens bruk. På tegningene fremkommer også eksternt toalett og bad/dusjrom. På tegningene er det angitt 2 separate hybler, men kun ett av hvert toalettrom og bad/dusjrom. Opplysningen fra eier er at han har bruksretten til rommene alene. Dette ville jeg undersøkt med styret i borettslaget. Det er opplyst fra Bori at andelseier har vedlikeholdsplikten for nevnte rom. Rommene er derfor hensyntatt i arealoppsettet og under konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Steffen Brenna	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1226		0	2865.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haneborgveien 92

Hjemmelshaver

Borettslaget Haneborg li

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H402/BORETTSLAGET HANEBOG II	848953032	H402	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Brenna Steffen Enersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33	13 190 31.12.2024	92 943 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ellers i et attraktivt og rolig boligområde i Grønli på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter. Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass sommerstid. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Dagligvarehandelen gjør du enkelt ved å tusle ned til Fjellhamar Torg. Her finner du Coop Mega, apotek, frisør, Garçon Cafe m.m. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi matbutikk, apotek, frisør, kiosk, restaurant m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og nærmeste holdeplass for begge er Fjellhamar stasjon som ligger like ved leiligheten. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomt

Felles eiet tomt. Tomt opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026	Signert og levert 6 dager etter befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	17.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegning	08.07.2002	Plantegning hybel på loft	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	01.04.2003	Hybel på loft	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.03.1951	Plan og snitt	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

11. januar 1955.

OG/BB.

B e v i t n e l s e .

Med dette bevitnes at der er foretatt innflytning i de nyoppførte 3 etasjes boligblokker på eiendommen Haneborgvegen 90 - betegnet forevrig som blokk A - B og C, byggherre Lørenskog Bolig Byggelag.

Der gjenstår å innsette brannører i trappehus mot kjellere samt diverse mindre arbeider.

Ole Gjerpe.



**LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET**

A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG
POSTBOKS 201
1471 LØRENSKOG

Saksbehandler: Line Merete Jarlset

Direkte telefon: 67 92 95 47

Vår ref.: 99/03100-48

Arkivkode: 107/1226 L0

Deres ref.:

Dato: 01.04.03

**HANEBORGVEIEN 90, 92, 94 GNR 107 BNR 1226 HYBLER.
FERDIGATTEST. VEDTAK**

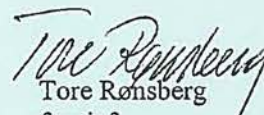
Det vises til anmodning om ferdigattest datert 27.03.03 med snr. 99/3100-47 og
kontrollerklæringer mottatt her den 20.12.02/28.03.03 med snr. 99/3100-45/47.

Ferdigattest meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i
pbl's § 15 og forv. lvs. kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.

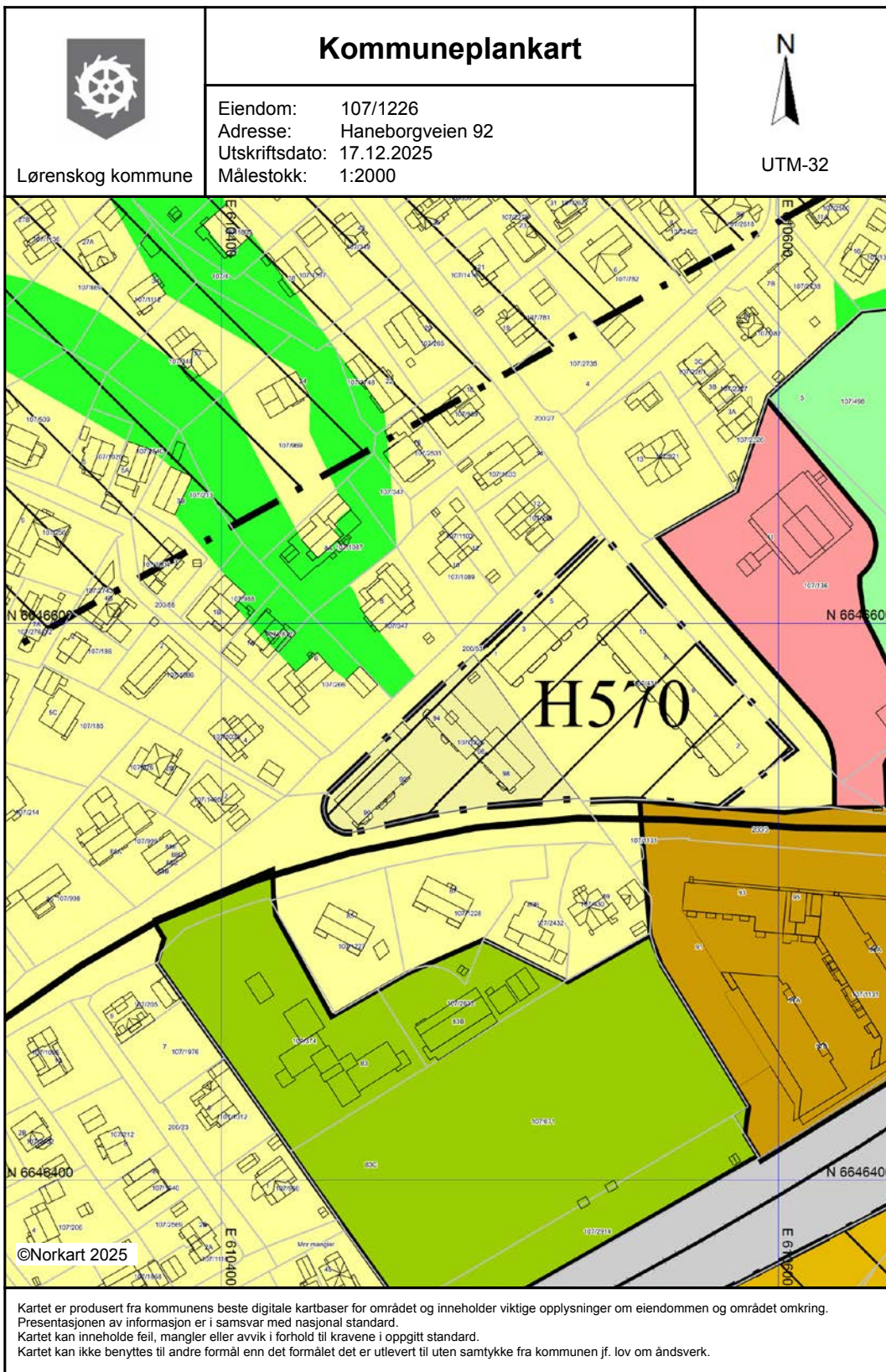
Med hilsen


Arild Skogholt
utbyggingssjef


Tore Rønsberg
fagsjef

Kopi til:

Haneborg II Borettslag v/ Lena Simonsen Hanborgveien 96 1472 FJELLHAMAR



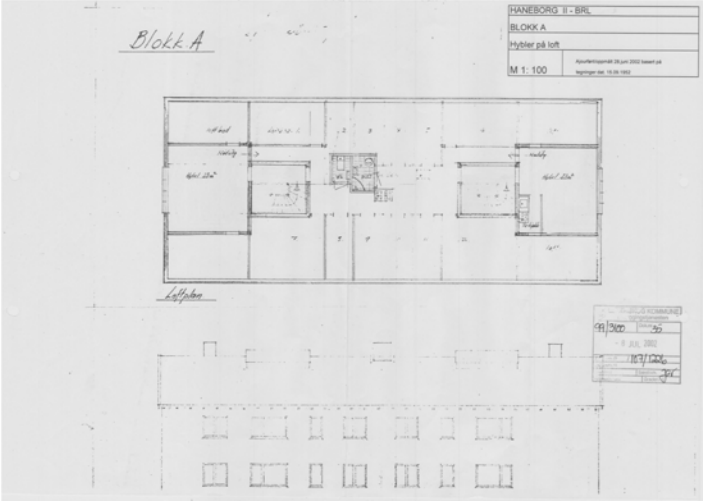
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende



**BORI BBL**

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

Generert 17.12.25

Vår ref.: 8 / 33

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	33	Bolignr	H0402
Boligselskap	008 Borettslaget Haneborg II	Etasje	4.etg
Adresse	HANEBOGVEIEN 92, 1463	Oppr.ant.rom	1
Eier(e)	FJELLHAMAR	Bygningstype	Lavblokk
	Steffen Brenna		

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 17.12.25: kr 3 455,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
El-billader	300	300	300	300	300	300
Felleskostnader	1 382	1 412	1 412	1 412	1 412	1 412
Fellesvaskeri	100	100	100	100	100	100
KORR. FELLESUTG. HYBLER 1	341	341	341	341	341	341
PARKERINGSPLASS	200	200	200	200	200	200
Stipulerte avdrag	167	189	189	189	189	189
Stipulerte renter	466	417	417	417	417	417
Viken Fiber kollektiv avtale	499	499	499	499	499	499
Total	3 455	3 458	3 458	3 458	3 458	3 458

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,45%	12	7 405 954	92 943	18.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				31.12.47

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,45%	12	7 405 954	18.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.47

Selskap og eiendom

Selskap	008 Borettslaget Haneborg II (orgnr. 848953032)
Antall enheter	35
Styrets e-post	borettslagethaneborg@gmail.com
Styreleder	Anna Thorsen (48038987)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20828061 - 20828090)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	107/1226
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 116 626,00	Andre inntekter	kr 16,00
Formue	kr 13 190,00	Utgifter	kr 7 008,00

Merknader

Parkeringsplasser/ garasjer følger ikke leiligheten ved salg. Parkeringsplasser tildeles etter venteliste.

HYBEL STÅR TOM.

GF 2021 vedtok å knytte BRL opp mot trådløs fiberløsning for internett. Det vil komme et kostnadsoverslag.

Fellesvaskeri avsluttes ved salg.



Adresse

Haneborgveien 92, 1463 FJELLHAMAR

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-247430

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

14556729

Gårdsnummer

107

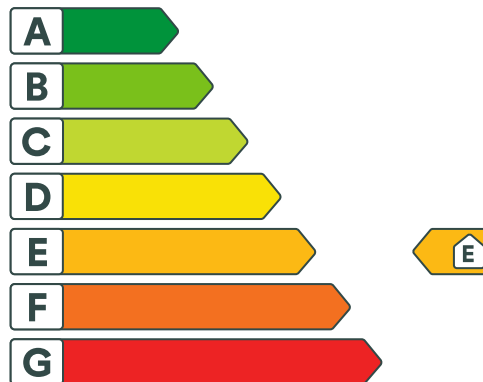
Bruksnummer

1226

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

L0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1955

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

26,0 m²

Oppvarmet bruksareal

22,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

268,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

327,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 110 kWh



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 eieendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Haneborgveien 92
1463 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre