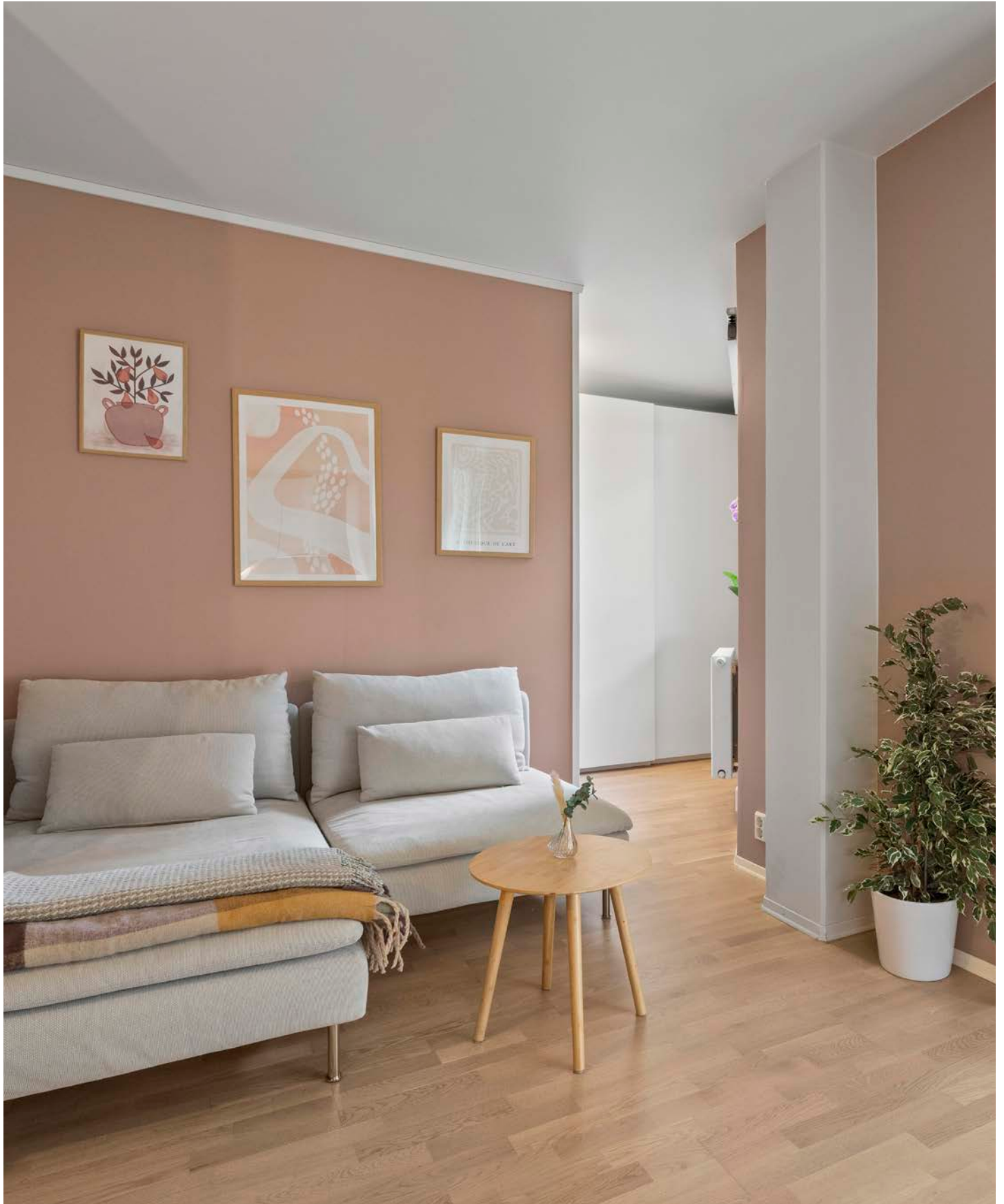


# Haneborgveien 101B

FJELLHAMAR TORG

notar



Prisantydning Kr. 3 200 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 30/33 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Haneborgveien 101B

Singel, pendler eller utleie?

**Superfin bolig med terrasse på 18 kvm. Boligen er vendt mot atrium. "Alt" inkl. i felleskostnadene.**

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Adresse         | Haneborgveien 101B<br>1463 FJELLHAMAR |
| Prisantydning   | Kr 3 200 000,-                        |
| Fellesgjeld     | Kr 1 300,-                            |
| Omkostninger    | Kr 81 122,-                           |
| Totalpris       | Kr 3 282 422,-                        |
| Fellesutgifter  | Kr 2 491,-                            |
| BRA-i/BRA Total | 30/33 m <sup>2</sup>                  |
| Eierform        | Eierseksjon                           |
| Boligtype       | Eierleilighet                         |
| Byggeår         | 2019                                  |
| Etasje          | 1                                     |

Nyere leilighet fra 2019 med god planløsning - en leilighet det er lett å bli glad i!

Leiligheten ligger på bakkeplan med stor markterasse ut i skjermet og trygt atrium, med Fjellhamar Torg i 1.etasje.

- Butikk, apotek, cafe etc. i 1. etasje

Selgers sitat: "Jeg har stortrivdes både i leiligheten og i området. Det er en liten tilbaketrukket oase på Fjellhamar med grønt ut vinduet og lite innsyn. Umiddelbar nærhet til tog og buss"

- Bare TG1 i tilstandsrapport
- Flott intern beliggenhet
- HTH- kjøkken med integrerte hvitevarer
- Grønt og tilbaketrukket med terrasse på 18 kvm
- Sovealkove med vindu -for å få bedre plassutnyttelse og soneinndeling
- Varmtvann, fyring, TV og internett er inkl
- Heis i bygget som du kan ta ned til Coop
- Bod og sykkelbod i kjeller
- Mulig å leie garasjeplass
- Tog og buss utenfor dør

Velkommen!

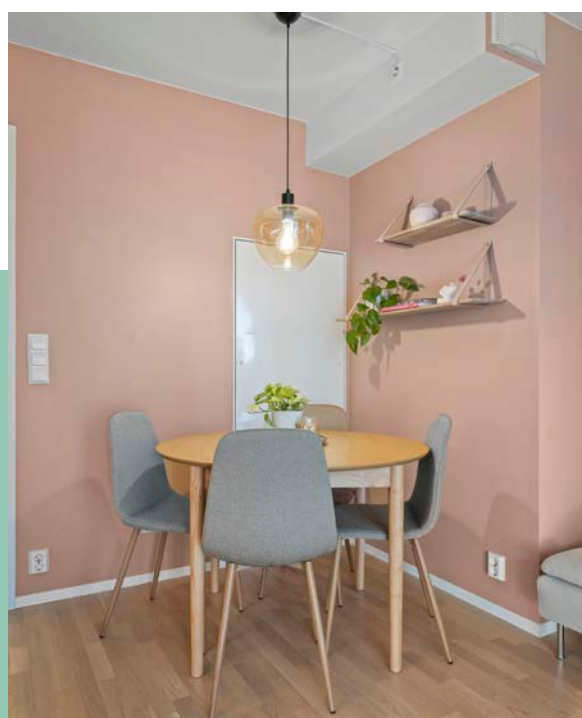
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



## Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Plantegning       | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 20 |
| Nøkkelinformasjon | 26 |
| Vedlegg           | 43 |
| Budgivning        | 96 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

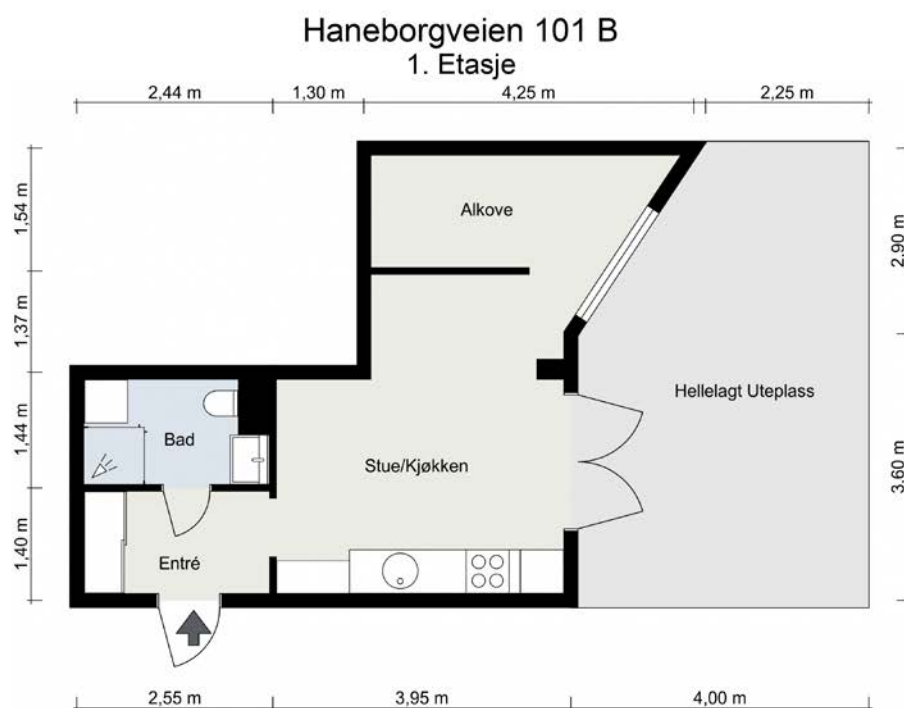
"

**Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

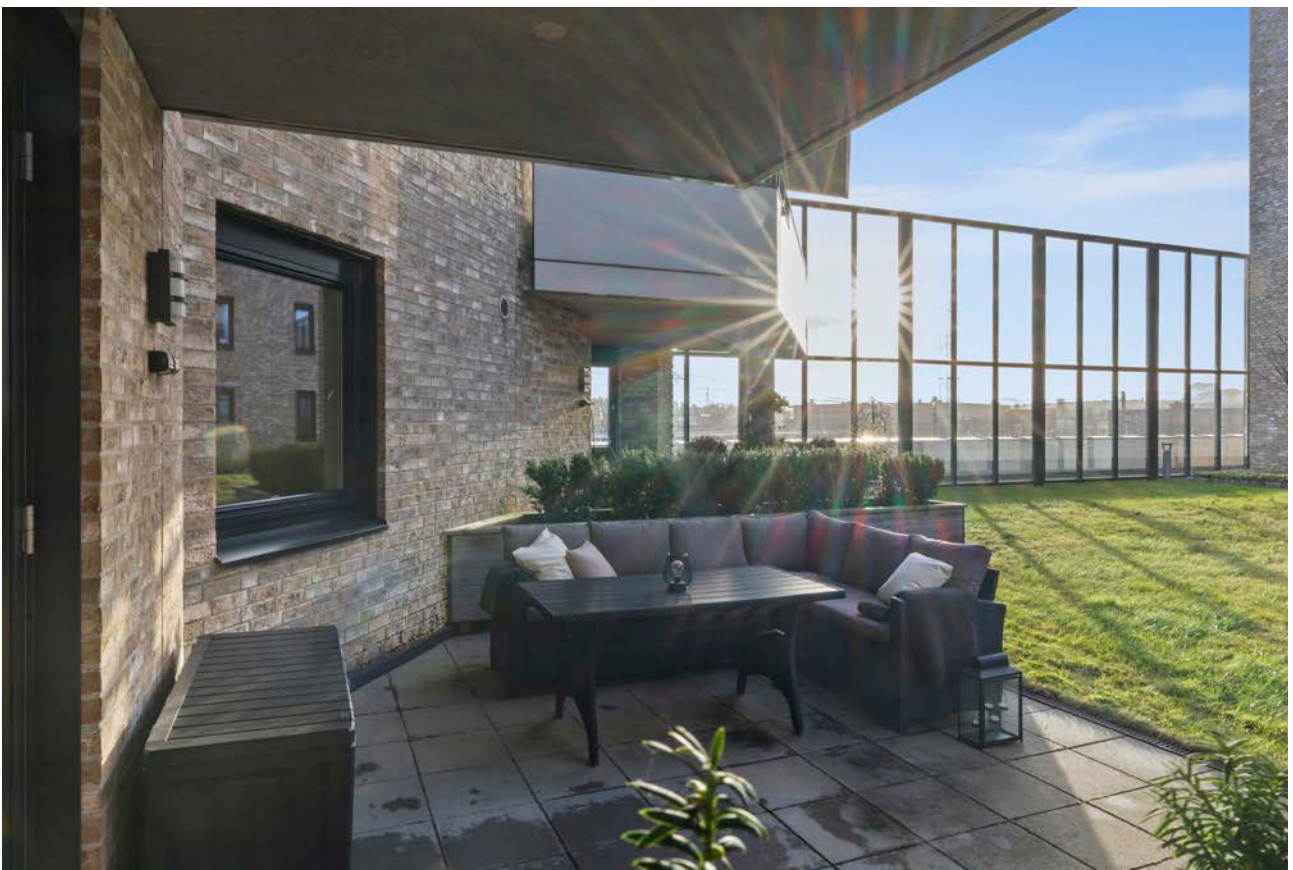
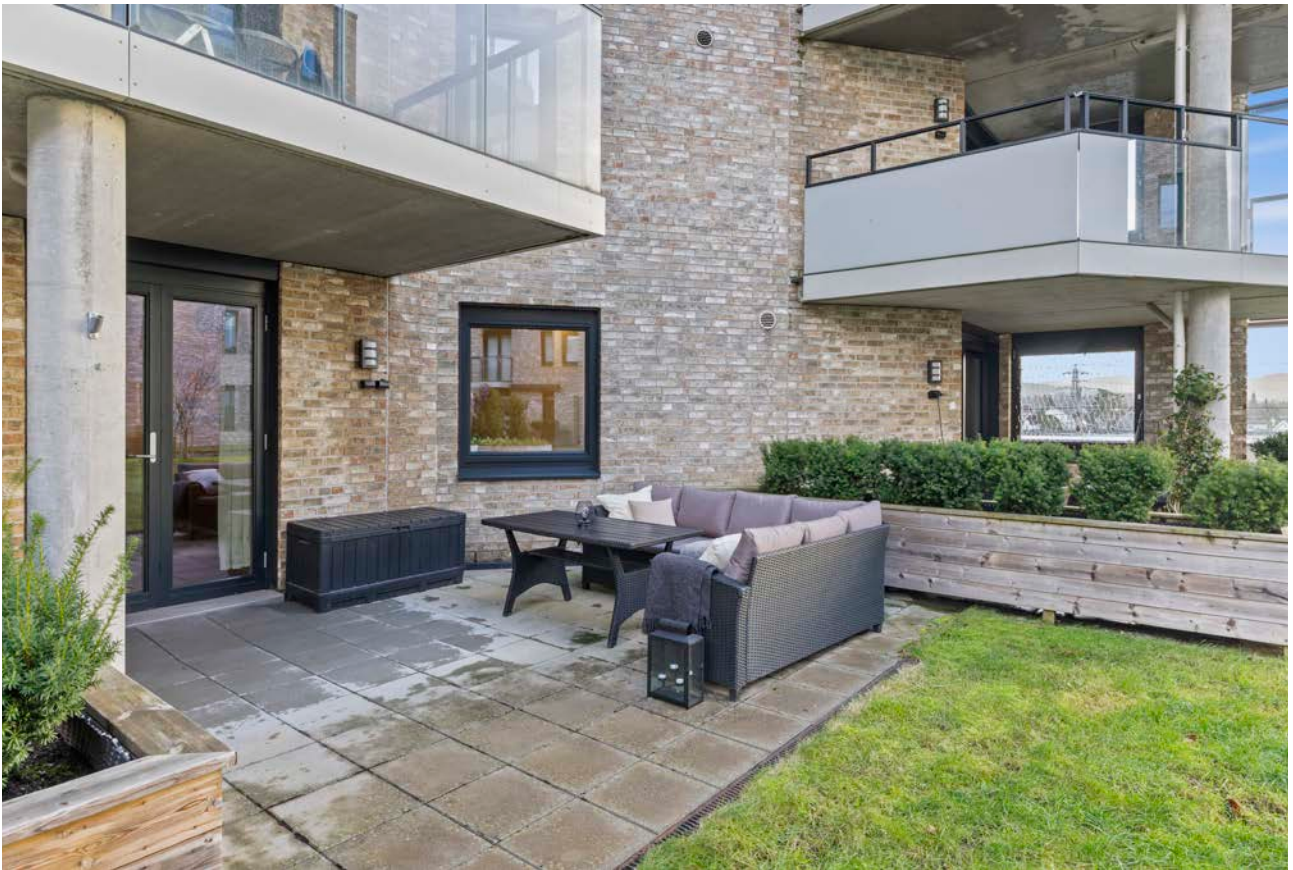




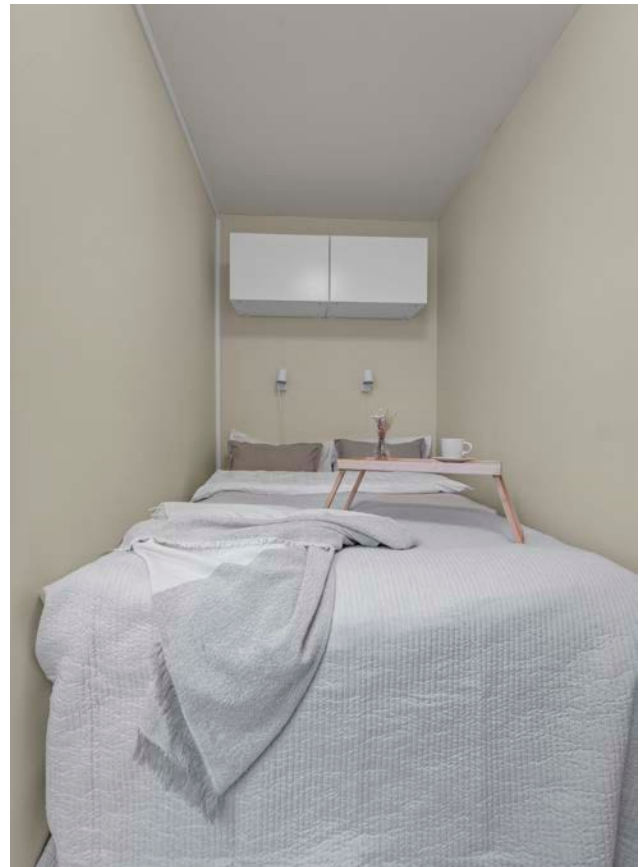




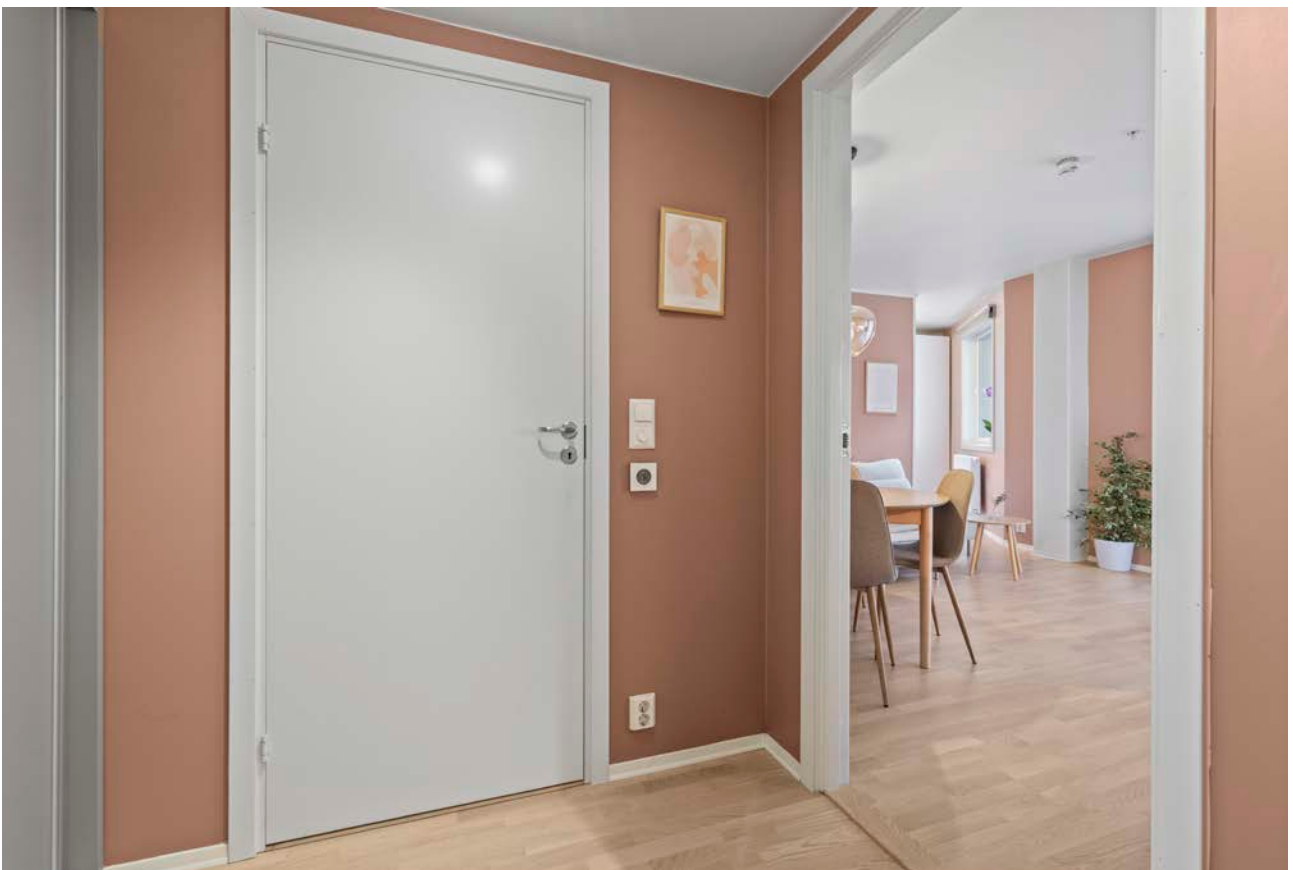








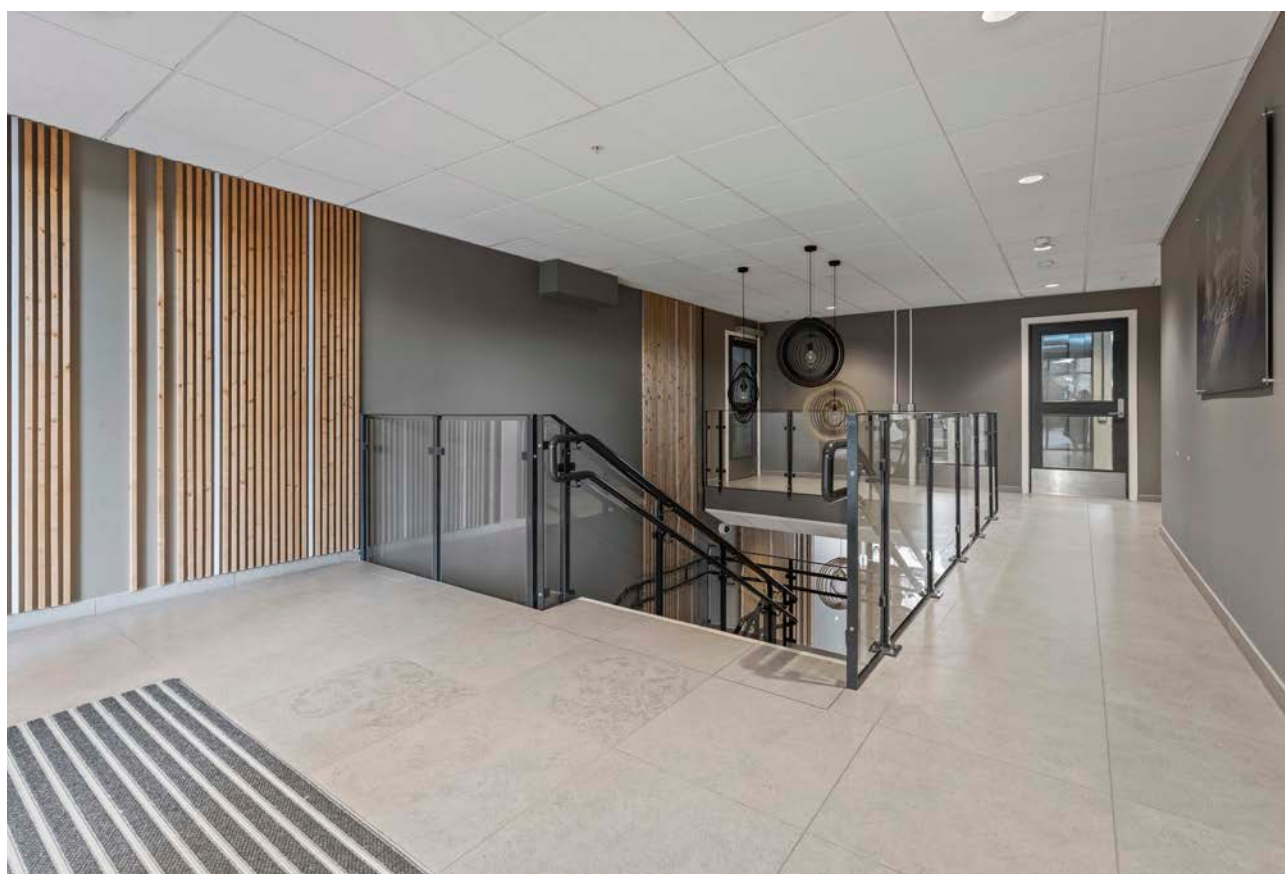
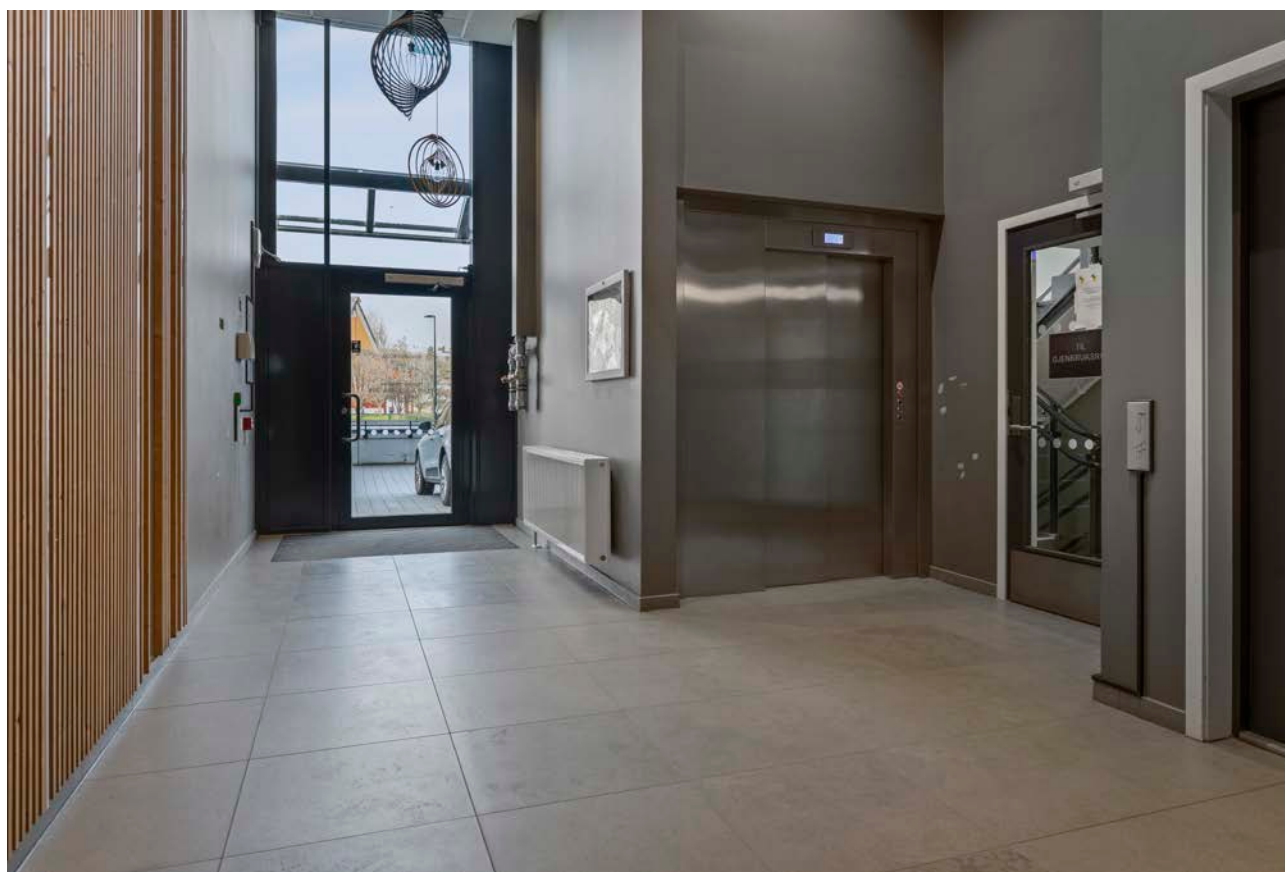
Dagfoto - 27.JPG













# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Fjellhamar Torg ligger i hjertet av populære Fjellhamar, midt mellom Oslo og Lillestrøm. Umiddelbar nærhet til togstasjon der toget tar deg til Oslo S på drøye 20 minutter.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt ved å ta heisen ned til Coop Mega! Her finner du også Fjellhamar cafe og restaurant Indo-italian, apotek, frisør, legesenter, fastfood med mer. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi, frisør, restaurant 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!

Gangavstand 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

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Coop Mega kommer man seg til uten å måtte gå ut av boligblokken - enklere blir det ikke!



Fjellhamar cafe og restaurant Indo-italian



1 min å gå til tog stasjonen som tar deg til Oslo på 20 minutter



Utenfor stopper også busser som linje 315 Ahus og 315 Vallerudtoppen. Ikke så langt å gå til Kloppaveien busstopp(ca 15 min) hvor 300 og 100 bussen går også.

# Nabolagsprofil

Haneborgveien 101B - Nabolaget Haneborglia - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                                    |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fjellhamar stasjon<br>Linje 315  | 0 min <br>0 km     |
|  Fjellhamar stasjon<br>Linje L1   | 1 min <br>0.1 km   |
|  Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 19 min <br>17.1 km |
|  Oslo Gardermoen                  | 30 min             |

## Skoler

|                                                          |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)<br>768 elever, 29 klasser | 10 min <br>0.9 km |
| Luhr skole (1-7 kl.)<br>508 elever, 21 klasser           | 20 min <br>1.7 km |
| Fjellsrud skole (8-10 kl.)<br>364 elever, 33 klasser     | 11 min <br>0.9 km |
| Wang Ung Romerike (8-10 kl.)<br>190 elever, 6 klasser    | 5 min <br>2.4 km  |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser   | 16 min <br>1.4 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser    | 7 min <br>3 km    |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                                        |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lørenskog kommune Nye Fjellhama... | 7 min   |
|  Lørenskog kommune Grønli barn...   | 10 min  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

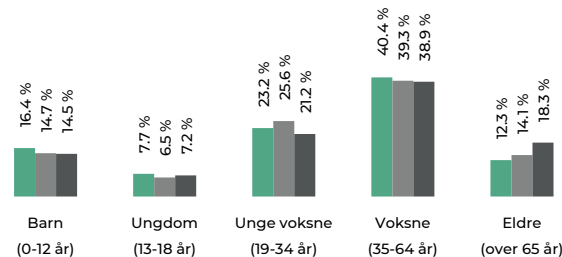
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                               |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fjellhamarveien barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 4 min <br>0.3 km |
| Fjellhamar barnehage (1-5 år)<br>74 barn      | 4 min <br>0.3 km |
| Tre Troll barnehage (1-5 år)<br>52 barn       | 5 min <br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                                 |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Mega Fjellhamar<br>Post i butikk, PostNord | 3 min <br>0.2 km |
| Kiwi Fjellhamar                                 | 3 min            |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

### Støynivået

Lite støynivå 88/100

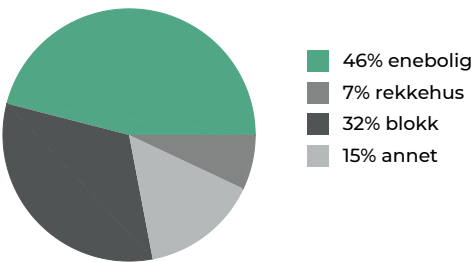
### Trafikk

Lite trafikk 86/100

### Sport

|                                                                                     |                                                           |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er<br>Fotball           | 4 min <br>0.3 km  |
|   | Fjellhamar skole idrettsbygg<br>Flerbrukshall, svømmehall | 7 min <br>0.6 km |
|  | Just Padel Fjellhamar                                     | 4 min           |
|  | CrossFit Lillestrøm                                       | 14 min          |

### Boligmasse



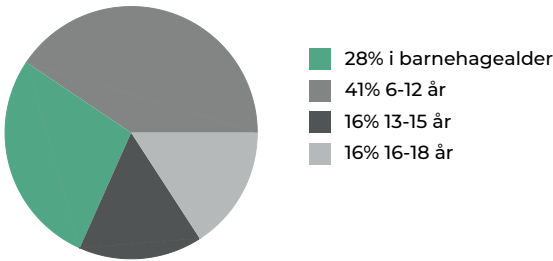
«Det er et ganske rolig boområde med mye hus og marka rett ved siden av. Det er gode muligheter for alle som enten ønsker å bevege seg i skog og mark eller å dra til et kjøpesenter.»

Sitat fra en lokalkjent

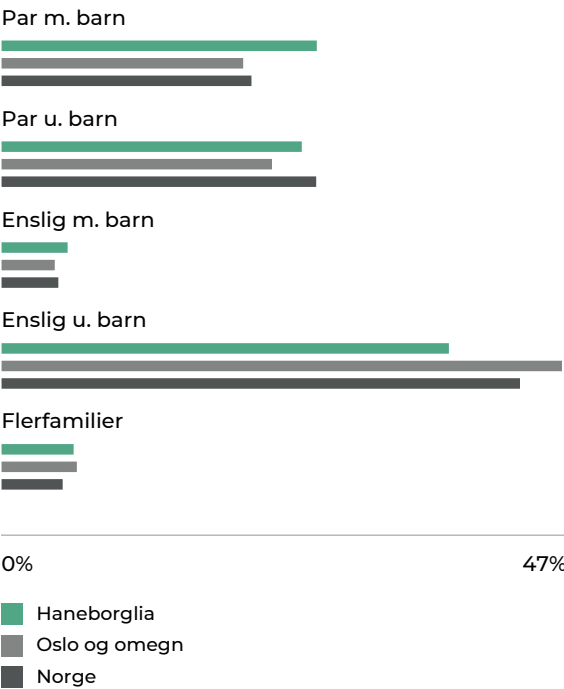
### Varer/Tjenester

|                                                                                   |                     |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Strømmen Storsenter | 6 min  |
|  | Apotek 1 Fjellhamar | 3 min  |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

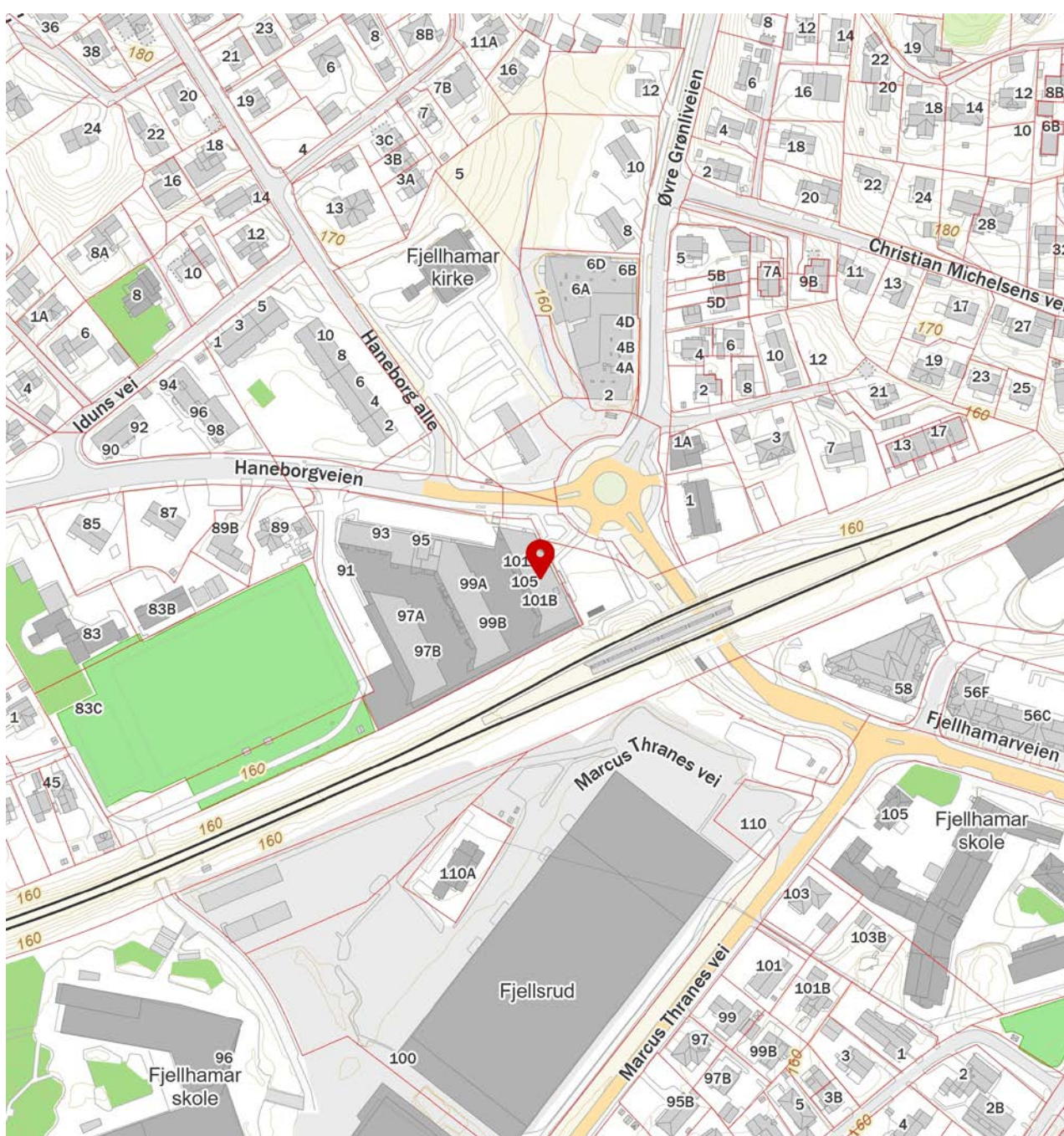
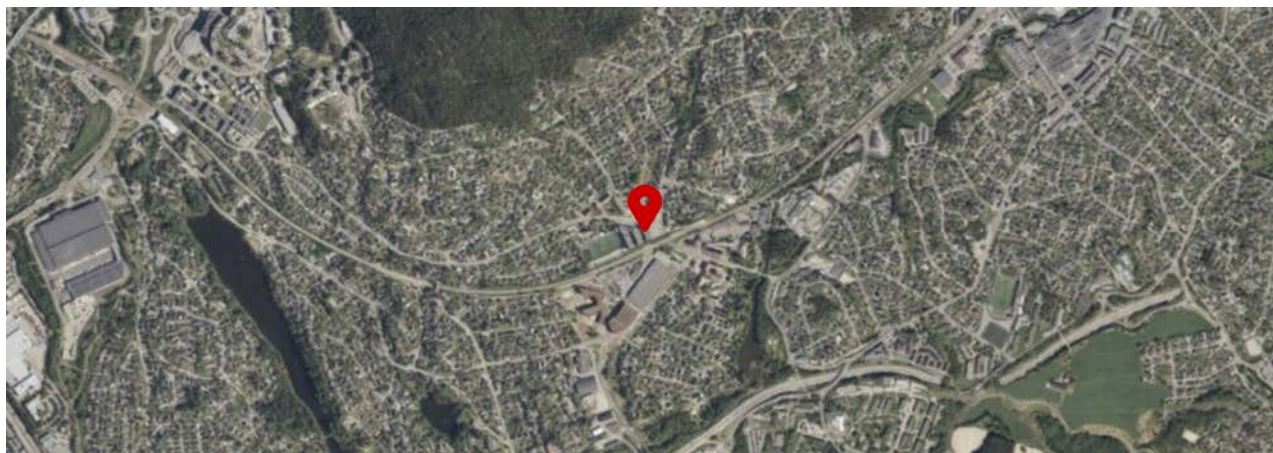


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Haneborgveien 101B, 1463 FJELLHAMAR

### OPPDRAKSNUMMER

18-0074/25

### SELGER

Ebba Liliane Holte Fuchs

### MATRIKKE

Gårdsnummer 107, bruksnummer 1131, seksjonsnummer 98, , ideell andel 1/1.  
i Sameiet Fjellhamar Torg med orgnr.: 924290595 i Lørenskog kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

I følge selger har forbruket i 2025 vært på: 886,51 kWh (januar-desember).

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 9.667 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Sameiet har et meget hyggelig og pent opparbeidet atrium som er godt skjermet fra vei, trafikk og støy. Selve boligplatået ligger godt hevet over gateplan, noe som igjen gir roligere og mer private omgivelser.

I 1. etasje ligger blant annet Coop Mega, Garçon café, apotek etc. Arealet er skjermet og kun tilgjengelig for beboerne og ligger ikke på bakkeplan, men over næringsareal og garasje. Felles sykkelboder i kjeller.

#### **SAMEIEBRØK**

35/16155

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 01.12.2025. utført av Tore Jan Fevang.

#### **BYGGEÅR**

2019

#### **BYGGEMÅTE**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019.

Dører: Entredør klassifisert EI30 - RW44dB (brann- og lydklassifisering). 2-fløyet terrassedør med trekarm og 2-lags glass datert 2019.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørblad mellom entre og stue/kjøkken er lagret i bod.

Balkong/Terrasse: Utgang fra stue/kjøkken til takoverbygget markterrasse belagt med betongheller, størrelse ca. 18 kvm. El.stikk og utelys.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Kombinert rørskap er plassert bak luke i stue/kjøkken med stoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann. Radiatorvarme (en radiator) tilknyttet fjernvarme.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert bak skyvedørgarderobe.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i kjøkkenvegg.

Branntekniske forhold: Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann: Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann: Ingen.

#### **VIKTIG:**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Blitt satt opp et skap over vaskemaskinen.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. I sameiets regi ble det skiftet ut vann og energi -målere i vannfordelings- skap. 11/11/25.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Byttet defekt komfyrvakt. Utført av: Linje Elektro.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nylig satt inn vann og energi -målere. Går fra A-konto til månedlig avregning. Dette kan øke felleskostnadene noe.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Utført av: Ecoguard Norge As.

## **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Modernisering i leiligheten:

November 2025: Montert ny komfyrvakt

Juni 2023: Malt alkoven i fargen kokos.

2019: Skap over vaskemaskin ble montert av forrige eier. Lettvegg i stue er satt opp (etablert alkove).

Tilvalg ved kjøp i 2019:

Utvidet kjøkkeninnredning med ekstra skap.

Skyvedører i entre (opprinnelig vegg med dør til bod).

Ekstra stikkontakt ute på egen kurs.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

November 2025: Skiftet ut vann og energi -målere i vannfordelings- skap.

Byggeår: 2019

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, parkeringsplasser, konsentrert småhusbebyggelse, gangveg/gangareal/gågate og veg, og omfattes av reguleringsplan "Fjellhamar sentrum vest" vedtatt 17.09.2014. Eiendommen berøres også av reguleringsplan "Fjellhamar skole" vedtatt 28.01.2020, samt reguleringsplan "Fjellhamar sentrum - del 1-3" vedtatt 12.05.1982. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.03.2023, er område avsatt til sentrumsformål, idrettsanlegg og boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser og kommuneplan kan ses ved henvendelse til megler.

Arealplaner under arbeid:

Saksnummer: 2013/1183

Plantype: Områderegulering

Navn: Fjellhamar sentrum

Status: Planlegging igangsatt

Utdrag fra kommunens hjemmesider: Omfatter gnr. 107/40 m.fl. i Lørenskog kommune. Planområdet er på ca. 180 daa, og er i gjeldende reguleringsplaner i hovedsak avsatt til industri, samt offentlig formål og bolig/forretning/kontor. Formålet med plan- og utredningsarbeidene er å legge til rette for en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling, ved transformasjon av industriområdene til bolig og sentrumsfunksjoner og regulering av Fjellhamar skole. Se mer info på Lørenskog kommune sine hjemmesider: <https://www.arealplaner.no/lorenskog3029/arealplaner/94>

Se også vedlagte kart; reguleringsplanforslag.

Nærområdet er under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Det må påregnes byggeaktivitet/støy/støv i forbindelse med videreutvikling av området.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten blir oppvarmet med radiator (en radiator tilknyttet fjernvarme) og vannbåren gulvvarme på bad.

Fjernvarmen blir levert av Akershus Energi Varme. Ista sto for innsamling av data fra målerne i leilighetene. Dette ble avregnet to ganger i året og man betaler etter forbruk.

Etter en tilbudskonkurranse har styret endt opp med at det er firmaet EcoGuard som har den beste løsningen for oss. EcoGuard registrerer vann og energi på timebasis og sørger for månedlig fakturering av måleresultatene via Solibo. Alle beboere kan til enhver tid følge sitt forbruk via en app, som alle får tilgang til. EcoGuard kan også sørge for at forbruket av strøm til elbillading kan komme på samme faktura – månedlig fastbeløp vil da bortfalle. EcoGuard har også system for styring av varme i leiligheten, også dette via app. Alle vil få tilbud om dette, men det er valgfritt.

Stort sett alle har nå fått byttet målere i tekniske skap – takk for godt samarbeid! Fra 1. januar 2026 er det EcoGuard som vil registrere forbruk av fjernvarme, kaldt og varmt vann i hver leilighet, mens det er Solibo som vil sende ut faktura. Det vil komme mer spesifikk informasjon omkring fakturering av vann og varme senere. Dette i følge styret på mail 18.12-2025.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av kabel-TV og internett/fiber (grunnpakke) og dette er inkludert i felleskostnadene.

Styret har framforhandlet en ny avtale med Telenor, som i innhold er lik den vi har hatt den siste tiden – Frihet M, men prisen er lavere. Den nye prisen pr. leilighet og måned blir kr 469 mot tidligere kr 494. Den nye prisen vil gjelde fra 1. januar 2026 og er låst i ca. ett og et halvt år. Dette i følge styret på mail 18.12-2025.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. Det er mulighet til å leie parkeringsplass i garasjeanlegget og dette koster fra 1250-1500 kr per måned.

Det er ledige parkeringsplasser for fossilbiler, ikke elbiler. Elbilladler kan kjøpes dersom behov. Vi har ingen gjesteparkering, men det er gratis å stå på pendlerparkeringen til Bane Nor på kveld og natt og i helgene. Dette i følge styret på mail 19.12-2025.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

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.

#### **ADGANG TIL UTELEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Utdrag fra sameiets vedteker:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. De som driver med korttidsutleie skal informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.04.2024.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 2024, men det er avvik fra disse. Opprinnelig vegg med dør i entre til bod ble endret av utbygger med å sette inn skyvedører i stede. Lettvegg i stue er satt opp (etablert alkove).

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

#### **RADONMÅLING**

Radonnivået på Fjellhamar Torg er godt under grenseverdiene i følge styret.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og alkove.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,50 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 3 kvm i kjeller merket T11.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

#### **STANDARD**

Superfin leilighet som gir deg en god magefølelse. Den arealeffektive og praktiske planløsningen utnytter hver kvadratmeter på en smart måte som gjør at leiligheten oppleves som større enn hva kvadratmeterne skulle tilsi. De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp og en behagelig atmosfære.

Hele boligen vender mot et koselig og pent opparbeidet atrium som er godt skjermet fra vei, trafikk og støy.

#### **ENTRÉ**

Lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er montert skyvedørsgarderobe med speilfront på endeveggen, og plass til skohyller på gulvet. Entredør klassifisert EI30 - RW44dB (brann- og lydklassifisering).

#### **STUE**

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Boligen er godt tilpasset sosialt liv.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

- Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Disse medfølger salget.

- Montert ny komfyrvakt i november 2025.

- Automatsikringer med skap i kjøkkenvegg.

#### **MARKTERRASSE:**

Terrassen føles som en forlengelse av hele leiligheten, og vil nok bli hyppig benyttet store deler av året. Det er tofløyet dør som kan åpnes helt opp mot terrassen utenfor stuen. Størrelse ca. 18 kvm. Her er det god plass til både sittegruppe og grill, og dermed duket for mange koselige stunder. I følge selger har terrasse sol fra rundt 13-18.00 om sommeren. Vil du ha mer sol så grenser terrassen til felles grøntområde som også kan benyttes. Dette er definitivt et ypperlig sted å tilbringe varme sommerdager, eller sene høstkvelder, i selskap med gode venner eller familien. Takoverbygget markterrasse belagt med betongheller.

- El.stikk og utelys.

#### SOVEALKOVE

Det ble satt opp en lettvegg av tidligere eier i stue for å få bedre plassutnyttelse og soneinndeling. Her har selger en seng som er 140 cm. bred. På veggen over sengen er det satt opp lamper og skap for oppbevaring. Det er også garderobeskap langs veggen for oppbevaring av tøy. Det er en dobbel stikkontakt bak sengen og en dobbel stikkontakt ved siden av klesskapet.

- Malt alkoven i fargen kokos i juni 2023.

Det medfølger også en kjellerbod; så her har du mye lagringsplass.

#### BAD/WC

Pent flislagt bad/wc fra 2019. Baderommet har innredning med nedfelt servant, speil m/lys, veggmontert toalett, innfellbare glassdører, samt regnfallsarmatur fra Grohe og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### OVERFLATER

Vegger: malte plater.

Gulv: parkett.

Tak: malte plater.

#### VENTILASJON

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert bak skyvedørgarderobe.

#### AVTREKK

Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### HVITEVARER

Alle hvitevarene på kjøkkenet medfølger salget. Vaskemaskin på bad medfølger ikke salget. Den var ny i 2024, men kan kjøpes. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

Alle lamper medfølger salget. 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 30 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 33 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken og alkove.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bruksrett til bod merket T11 i kjeller. Størrelse ca. 3 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Markterrasse.

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Tilgang til bruk av sameiets sykkelbod og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 200 000,-

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Fra og med 2026 innføres det eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune. Det første året kommunen har eiendomsskatt for boliger, skal den være på maksimalt én promille. Skattesatsen kan ikke øke med mer enn én promille i året. Eiendomsskatten vil da være på denne leiligheten på ca. 2 140 kr per år.

#### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 2 491,-/mnd

#### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Varmtvann, fjernvarme, internett og kabel-tv, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

Herv:

Felleskostnader kr. 822,-

Fjernvarme kr. 525,-

Kabel-tv/internett kr. 469,-

A-konto vann kr. 603,-

Vedlikeholdsfond 72,-

Det er individuell måling av varme og varmtvann. A-konto faktureres sammen med felleskostnader. Alle beboere

kan til enhver tid følge sitt forbruk via en app.

Felleskostnadene vil fra 1. februar 2026 øke med 8 %. Det er mer enn to år siden det var en endring av felleskostnader, og i denne tiden har den generelle prisøkningen vært betydelig. Stor kostnadsbevissthet har gjort at sameiet har kunnet holde felleskostnadene nede. Dette i følge styret på mail 19.12-2025.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 733 720,- som primærbolig for 2024

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 2 934 880,- som sekundærbolig for 2024

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### **OMKOSTNINGER**

Prisantydning kr. 3 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 80 032,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 3 282 422,-

Av dette utgjør kr. 1 300,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

3222/107/1131/98:

20.12.1923 - Dokumentnr: 283 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om generende virksomhet  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 21 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glommen Træsliperi  
PB. 2/33-634  
Tinglyst 3. november 1909 på gnr 107 bnr 4  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1953 - Dokumentnr: 6616 - Skjønn  
Bestemmelse om veg  
OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1958 - Dokumentnr: 5218 - Erklæring/avtale  
om ansvar for ventilasjonskanaler som ikke er  
forskriftsmessig utført.  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1966 - Dokumentnr: 587 - Bestemmelse om veg  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1968 - Dokumentnr: 4782 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet  
forlanger det  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2019 - Dokumentnr: 1193173 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2902  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1257283 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2902  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2023 - Dokumentnr: 394163 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rettighetshaver allmennheten  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2023 - Dokumentnr: 394163 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:671  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2023 - Dokumentnr: 394163 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2914  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2019 - Dokumentnr: 1406063 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 98  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 35/16155

01.01.2020 - Dokumentnr: 808833 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1131 Snr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 189842 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131 Snr:98

**FORSIKRINGSSKAP**  
Gjensidige Forsikring

**POLISENUMMER**  
88881609

**OM SAMEIET**  
Sameiet Fjellhamar Torg består av 220 seksjoner, hvorav 145 seksjoner er bolig og 75 seksjoner er næring.

Forretningsfører er Solibo AS.  
Revisor er BDO.

Boligselskapets hjemmeside: [home.solibo.no/hp/fjellhamar](http://home.solibo.no/hp/fjellhamar)  
Kontaktskjema til styret: [home.solibo.no/hp/fjellhamar/kontakt](http://home.solibo.no/hp/fjellhamar/kontakt)

Sykkelbod i garasjeanlegg. Den er låst og kan låses opp med låsebrikke.  
NovaRen er ansvarlig for renholdet i sameiet.

Trenger parkeringsplass eller et ekstra lagringsområde? Send forespørsel gjennom Solibo Home. Vennligst oppgi leilighetsnummer og dato for ønsket leiestart. Parkeringsplass: 1250-1500 kr per måned, avhengig av størrelse. Bod: 750 kr per måned, avhengig av størrelse. Det er for tiden sannsynligvis ingen ledige boder å leie, men hør for sikkerhets skyld.

Selger på mail: Styret har besluttet å bestille norgespris på strøm til fellesområdene og elbilladerne. Seksjonseierne må selv bestille til egen leilighet. Det gjøres på [elhub.no](http://elhub.no). Man trenger ikke opprette ny strømvatle med strømleverandøren. Jeg har ikke bestilt norgespris.

Saker og oppgaver som det er blitt jobbet med gjennom året:  
- Gjennomført kontroll av elbilladesystemet og oppgradert wifi-nettet i garasjen.

- Byttet strømleverandør slik at vi har samme strømleverandør til fellesområder og elbillading.
- Møter og hyppig oppfølging omkring prosessen med 5 års garantiutløp for fellesområder
- Gjennomgang av leverandøravtaler. Sameiet har ca. 25 avtalepartnere som skal gjennomgås. En del avtaler er reforhandlet og leverandører er byttet, men det gjenstår gjennomgang av mange avtaler.
- Sosial gruppe har gjennomført grillkveld, samling med juletretenning, tre oppgangssamlinger, og en lunsjsamling. Vi har et godt samarbeid med driveren av Fjellhamar Café & Restaurant.
- Hvit gruppe (snømåkegruppa) måker og strør - sent og tidlig, også i helger
- Grønn gruppe sørger for flotte bed og beplantninger på beboerplanet og utenfor Fjellhamar Torg
- Grasklippergruppa tar ansvar for å ha nyklippede plener i vekstsesongen og kultiverer graset.
- De 4 dugnadsgruppene bidrar sterkt til orden og trivsel på Fjellhamar Torg, og er viktig i forhold til omdømme for sameiet. Og internmiljøet i gruppene er svært godt - sosialt.
- Også i år har vi hatt flere forsikringssaker - til dels store saker.
- Tett oppfølging av økonomien til sameiet. Gjennomført egne økonomimøter - også med Solibo.
- Styret er opptatt av kost/nytte vurdering i alle sammenhenger - søke å finne kostnadsreducerende tiltak.
- Gjennomgang av vaktmestertjenesten er sluttført- ny arbeidsdeling og tilbud til beboere.
- Det arbeides fortsatt med å få til bedre betingelser og månedlig fakturering av energi/varme og vann - unngå akonto beregning. Denne bransjen er i rask utvikling/ending, det framkommer ulike prismodeller og tekniske løsninger. Styret jobber for å få en framtidsrettet løsning uten uheldige bindinger.
- Radonnivået på Fjellhamar Torg er godt under grenseverdiene.
- Vi har tatt i bruk en elektronisk modul for oppfølging av HMS og årshjul, utarbeidet av Solibo.
- Intern informasjon til alle beboere og eiere om aktuelle saker, særlig etter styremøter og ved spesielle hendelser.
- Vi benytter AI/KI som hjelpemiddel og vår forretningsfører, Solibo, tilrettelegger for effektive digitale løsninger.
- Saker som er hyppigst oppe på meldingstjenesten fra beboere er; Nøkler/brikker som er kommet på avveie og må fornyes, utfordringer med heiser og dører. Kontroll av sprinkleranlegg og «besøk av uvedkommende/støy.»
- Det er ikke blitt jobbet med solstrøm på tak, grunnet «lav» strømpris. Pt er ikke dette en lønnsom investering.

Det ble nylig satt inn vann og energi -målere. Sameiet går fra A-konto til månedlig avregning. Dette kostet ca. 990 000,-. 390 000,- ble finansiert gjennom vedlikeholdsfondet og resten på 600 000,- ble tatt opp i et grønt lån med nedbetaling over 10 år. De nye installasjonene har en levetid på ca. 15 år. Dagens målere hadde en begrenset levetid og måtte etterhvert skiftes ut uansett.

Felleskostnadene, som har vært uendret de siste årene, vil øke med 8 % pga. generell prisstigning. Styret har tatt opp et lån for å betale for de nye målerne. Tilbakebetaling av lånet og økt administrasjonsgebyr i forbindelse med månedlig etteravregning øker prisen på fjernvarme og vann noe. Fjernvarme og vann vil komme på egen faktura. Det er ingen planlagte økninger i fellesgjeld. Sameiet har et vedlikeholdsfond. Det er ikke planer om større prosjekter/arbeider. Det er heller ingen annen informasjon det bør informeres om. Dette i følge styret på mail 19.12-2025.

#### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 1 300,- pr. 05.12.2025

#### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ett lån med følgende vilkår:

Lånummer: T516.14.03412, DNB Bank ASA

Type lån: Annuitet

Rente: 5,75 %

Type rente: Flytende

Terminer per år: 12

Innfrielsesår: 2035

Saldo pr 01.12.2025: 600 000,-

Andel av saldo: kr. 1 300,-

## **ANDEL FORMUE**

Kr. 9 730,- pr. 31.12.2024

## **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

I følge sameiet vil størrelsen på vedlikeholdsfondet fra Januar 2026 være på ca. 2,6 mill.

Felleskostnadene – som omfatter alle kostnader som fordeles i henhold til eierbrøk og som belastes månedlig – vil fra 1. februar 2026 øke med 8 %.

Det er mer enn to år siden det var en endring av felleskostnader, og i denne tiden har den generelle prisøkningen vært betydelig. Stor kostnadsbevissthet har gjort at sameiet har kunnet holde felleskostnadene nede.

## **SIKRINGSFOND**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

## **FORRETNINGSFØRER**

Solibo AS

## **FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett.

## **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringsskap.

Balkonger og terrasser er det sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte sameiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte sameier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Den enkelte sameier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av

utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspliktige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Sykler skal plasseres i sykkelbod.

Alle postkasseskilt skal ha tilsvarende utseende.

Det er ikke tillatt å endre på terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.

Det er tillatt å grille med gassgrill og elektrisk grill på uteområde sameieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å montere parabolantennene på fasaden.

Beplantning i blomsterkasser mellom boenheter på plan 1 skal være av lik utførelse (samme typer planter). Vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

Det er forbudt å mate fugler og ville dyr fordi det kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet

Ved utleie plikter eier å informere styret med kontaktinformasjon på leietager.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER**

Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

##### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhentning av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

29.12.2025

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

#### **MEGLER**

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

#### **MEGLERS VEDERLAG**

|                                        |                           |
|----------------------------------------|---------------------------|
| Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum | (inkl. mva.)              |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 18 000,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgjebyr                         | kr. 7 290,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                           | kr. 19 900,- (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 3 900,- (inkl. mva.)  |
| Grunnbok/e-tinglysing                  | kr. 2 000,- (inkl. mva.)  |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

##### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må medler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport, datert 01.12-2025
- Egenerklæringsskjema, datert 27.11-2025
- Boliginformasjon, datert 05.12-2025
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## HANEBORGVEIEN 101B

- Tilstandsrapport, datert 01.12-2025
- Egenerklæringsskjema, datert 27.11-2025
- Boliginformasjon, datert 05.12-2025
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

# Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Haneborgveien 101 B, 1463 FJELLHAMAR



LØRENSKOG kommune



gnr. 107, bnr. 1131, snr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 30 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 16592-1799

Referansenummer: SH1753

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det ikke registrert større feil eller mangler. Normale bruksmerker.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Entredør klassifisert EI30 - RW44dB (brann- og lydklassifisering).  
2-fløyet terrassedør med trekarm og 2-lags glass.  
Utgang fra stue/kjøkken til takoverbygget markterrasse belagt med betongheller, størrelse ca. 18 kvm.  
El.stikk og utelys.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på entregulv.  
Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattesten bekrefter med andre ord at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
-Dørblad mellom entre og stue/kjøkken er lagret i bod.  
Garderobeskap.  
Skyvedørgarderobe i entre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har innredning med nedfelt servant, speil m/lys, veggmontert toalett, dusj m/dør og opplegg for vaskemaskin.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV dokumentasjon.  
Modul/kabinbad med Sintef godkjenning.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er 13 mm fall til sluk i dusjonen, samt 33 mm fall fra topp slukrist til topp flis ved dør.  
Plastsluk i nedsenket dusjsone med synlig mansjett under klemring.  
Ingen dokumentasjon foreligger på selve slukmonteringen.  
Det bemerkes at slukrist ikke er sentrert over sluket. Ikke adkomst til alle skruer i klemring.  
Det er balansert ventilasjon.

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

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Kombinert rørskap er plassert bak luke i stue/kjøkken med stoppekraner.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert bak skyvedørgarderobe.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Downlights i baderomshimling.  
Personheis.  
Calliganlegg.  
Sprinkleranlegg1  
Fibernet  
Radiatorvarme (en radiator) tilknyttet fjernvarme.  
Automatsikringer med skap i kjøkkenvegg.  
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet. Næringsseksjoner i bygget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

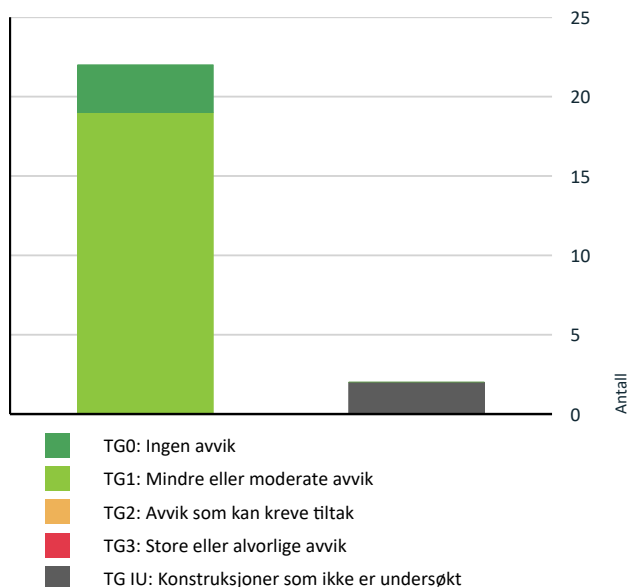
### Selveierleilighet

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

Lettvegg i stue er satt opp (etablert alkove).  
Opprinnelig vegg med dør i entre til bod ble endret av utbygger med å sette inn skyvedører i stede.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### ! TG 1 Dører

Entredør klassifisert EI30 - RW44dB (brann- og lydklassifisering).  
2-fløyet terrassedør med trekarm og 2-lags glass.



Klassifisert entredør

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til takoverbygget markterrasse belagt med betongheller, størrelse ca. 18 kvm.  
El.stikk og utelys.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på entregulv.

### ! TG 0 Radon

Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ferdigattesten bekrefter med andre ord at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene

### ! TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.  
-Dørblad mellom entre og stue/kjøkken er lagret i bod.

### ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.  
Skyvedørsgarderobe i entre.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV dokumentasjon.  
Modul/kabinbad med Sintef godkjenning.

### 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er 13 mm fall til sluk i dusjonen, samt 33 mm fall fra topp slukrist til topp flis ved dør.

### 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk i nedsenket dusjsone med synlig mansjett under klemring.  
Ingen dokumentasjon foreligger på selve slukmonteringen.  
Det bemerkes at slukrist ikke er sentrert over sluket. Ikke adgang til alle skruer i klemring.



Det bemerkes at slukrist ikke er sentrert over sluket i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med nedfelt servant, speil m/lys, veggmontert toalett, dusj m/dør og opplegg for vaskemaskin.



Rørapplegg i servantskap

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

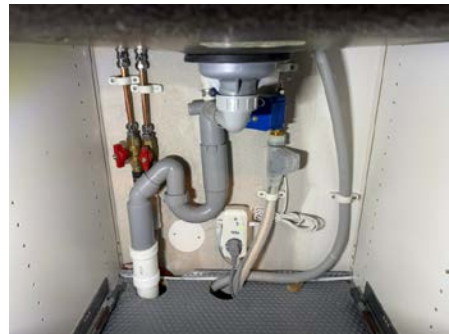
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Rørapplegg i kjøkkenbenk

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Kombinert rørskap er plassert bak luke i stue/kjøkken med stoppekraner.



Kombinert rørskap er plassert bak luke i stue/kjøkken med stoppekraner.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert bak skyvedørgarderobe.



Aggregat plassert bak skyvedørgarderobe.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG IU Andre installasjoner

Downlights i baderomshimling.  
Personheis.  
Callinganlegg.  
Sprinkleranlegg1  
Fibernet



Fibernet i skap ved kjøkken

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorvarme (en radiator) tilknyttet fjernvarme.

## TG 0 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Automatsikringer med skap i kjøkkenvegg.

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.  
**2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



Automatsikringer med skap i kjøkkenvegg.



Kursoversikt

## Branntekniske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei Sprinkleranlegg og pulverapparat.**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Datert 2019**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei Felles brannvarsling for bygget.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



Datert 2019

# 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

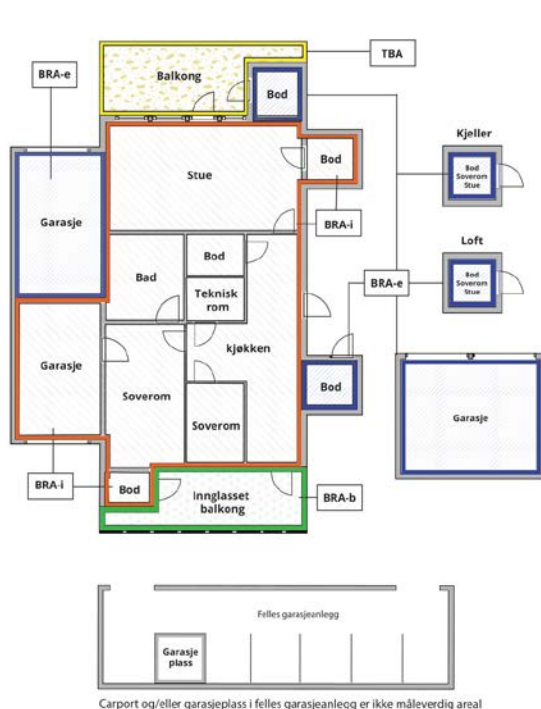
## Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 målverdig 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

## Selveierleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 30                            |                             |                            | 30  | 18                              |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>30</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>18</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, alkove |                             |                            |
| Kjeller   |                                  | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 250 cm.

Bruksrett til bod merket 111 i kjeller. Størrelse ca. 3 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Lettvegg i stue er satt opp (etablert alkove).

Opprinnelig vegg med dør i entre til bod ble endret av utbygger med å sette inn skyvedører i stede.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| Selveierleilighet | 30         | 0          |

### Kommentar

Selveierleilighet

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                | Rolle         |
|------------|--------------------------|---------------|
| 01.12.2025 | Tore Jan Fevang          | Takstingeniør |
|            | Ebba Liliane Holte Fuchs | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                              | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|------------------------------------|------------|
| 3222 LØRENSKOG | 107  | 1131 |      | 98   | 9667 m <sup>2</sup> | Fellesareal iflg. Infoland online. | Eiet       |

### Adresse

Haneborgveien 101 B

### Hjemmelshaver

Ebba Liliane Holte Fuchs

### Kommentar

### Boligselskap

Solibo AS

### Felles formue

Kr. 9 730 31.12.2024

### Eierandel

35 / 16155

### Felles gjeld:

Kr. 4 191 31.12.2024

### Forretningsfører

Olavsgaard Eiendom AS

### Organisasjonsnr

924290595

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Tilvalg:

Utvidet kjøkkeninnredning med ekstra skap.

Skyvedører i entre (opprinnelig vegg med dør til bod).

Ekstra stikkontakt ute på egen kurs.

Egen regi:

Oppført lettvegg (etablert alkove) som er stemplet i gulv og tak.

## Siste hjemmelsovergang

**År**  
2019

## Forsikring

| Selskap                                                                                            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                                                                              | 88881609 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles forsikring for sameiet.<br>Innboforsikring oppretter seksjonseier selv. |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                            | Dato       | Kommentar                                                                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Infoland.no                            | 03.12.2025 |                                                                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring                          | 27.11.2025 | Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører                       | 05.12.2025 | Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.                | Innhentet   |       | Nei     |
| FDV perm fra nytt                      |            |                                                                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport            |            | Norges Takst AS                                                                   | Innhentet   |       | Nei     |
| Samsvarserklæring-Sæther Elektriske AS | 02.05.2019 | Ny installasjon i leiligheten. Prosjektet av Sweco.                               | Innhentet   |       | Nei     |
| Tegninger originale                    |            | Innhentet ved forrige salg.                                                       | Innhentet   |       | Nei     |
| Ferdigattest                           | 03.04.2024 | Lørenskog Kommune                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.12.2025 |           |
| 2       | 18.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH1753>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Gamle Oslo |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 18-0074/25       |  |

|                          |
|--------------------------|
| Selger 1 navn            |
| Ebba Liliane Holte Fuchs |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Haneborgveien 101B |  |

|            |        |
|------------|--------|
| Poststed   | Postnr |
| FJELLHAMAR | 1463   |

Er det dødsbo?

☒ Nei    ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei    ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei    ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei    ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 18-0074/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ELHF

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ELHF

2

Document reference: 18-0074/25

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig satt inn vann og energi -målere. Går fra A-konto til månedlig avregning. Dette kan øke felleskostnadene noe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ebba Fuchs     | 1a46548e30301e8cf5d24<br>43cda84c703088eaeaa | 27.11.2025<br>11:46:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 18-0074/25

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

Risikovurd. Samsvarserklæring. Sluttkontroll.  
Utstyrsdokumentasjon

## Kunde

Navn

Ebba Liliane Holte Fuchs tlf 97665765

Adresse

Haneborgveien 101B

Postnummer og sted

1463 (Fjellhamar)

Ordrenummer

61708

Kontaktperson

Telefon

E-post

ebba.l@live.no

## Utarbeidet av

Firmanavn

Linje Elektro Service AS

Adresse

Postboks 92

Postnummer og sted

1477 (FJELLHAMAR)

Organisasjonsnummer

922184399

Elvirksomhets-ID

922347913

Kontaktperson

Vegard Smith

Telefon

67900185

E-post

post@linje-elektro.no

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Byttet komfyrvakt

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse

Haneborgveien 101B

Postnummer og sted

1463 (Fjellhamar)

Matrikkel

Boligmappa-nummer

Påbegynt installasjon

2025-11-18

Ferdigstilt installasjon

2025-11-18

Overlevert

2025-11-18

Målernummer

# Risikovurd. Samsvarserklæring. Sluttkontroll. Utstyrsdokumentasjon

Utført iht. følgende forskrift

Utført iht. følgende standard(er)

NEK 400:2022

Type bolig

Boligblokker

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

## 1. Risikovurdering.

Kartlegg og vurdering av alle forhold i arbeidet som kan føre til personskader, ...er dette gjort

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

## 2. Samsvarserklæring fel § 12

Nyanlegg

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke aktuelt

Vedlikehold/Ombygging/rehab

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Ferdig/avsluttet

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Beskrivelse av utført arbeide se tilhørende faktura/prosjekt

fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg Utført iht. følgende standard Nek 400

2022

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget. Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via epost

Navn

Vegard Smith

Dato

2025-11-26

Signatur

Elektronisk signert av Vegard Smith. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

## 3. Sluttkontroll

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Verdi (Ohm)

0,04

2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Verdi (Megaohm)

299

2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? 2.4 Er utført arbeid

Kommentar

## Risikovurd. Samsvarserklæring. Sluttkontroll. Utstyrsdokumentasjon

kontrollert og funnet i orden? 2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk? 2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger? 2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden? 2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført? 2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret? Dokumentasjon sendes med faktura/prosjekt.

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

### 4. Endret kursfortegnelse i sikringsskapet på endringer

tekniske spesifikasjoner for kursene slik som f.eks. anvendte sikringsstørrelser, ledningstverrsnitt etc.

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

### 5. Utstyrsdokumentasjon

montasje- og brukerveiledninger på det utstyret og materiellet som er benyttet i anlegget som f.eks. termostater, varmeovner og lamper.

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Dokumentasjon på skjulte oppvarmingssystemer ise bilder og eget skjema for gulvvarme.

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Navn

Vegard Smith

Dato

2025-11-26

Signatur

Elektronisk signert av Vegard Smith. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Dette dokumentet gjelder prosjekt nr

Faktua nr 13854

**Notar Gamle Oslo**

E-post: julie@notar.no

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Sameiet Fjellhamar Torg**

**Megleropplysninger**

05.12.2025

Vi viser til forespørsel av 05.12.2025

**Boligselskap:** Sameiet Fjellhamar Torg  
**Organisasjonsnr:** 924 290 595  
**Gnr./bnr:** 107 / 1131  
**Eier(e):** Ebba Liliane Holte Fuchs

**Seksjons-/andelsnr:** 98  
**Adresse:** Haneborgveien 101B, 1463 Fjellhamar

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/fjellhamar](http://home.solibo.no/hp/fjellhamar)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/fjellhamar/kontakt](http://home.solibo.no/hp/fjellhamar/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/  
    klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring, avtalenr 88881609
- Opplysninger om ferdigattest/  
    midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.  
Parkeringsplassene er seksjonerte tilleggsdeler og medfølger leilighetene ved salg.

**Informasjon om lån:**

|                        |               |         |
|------------------------|---------------|---------|
| Bank:                  | DNB Bank ASA  |         |
| Låne nummer:           | 1516.14.03412 |         |
| Nominell rente (flyt): | 5,75 %        |         |
| Innfrielsesår:         | 2035          |         |
| Lånetype:              | Annuitet      |         |
| Antall terminer pr år: | 12            |         |
| Saldo pr 01.12.2025:   | kr            | 600 000 |
| Andel av saldo:        | kr            | 1 300   |
| IN-ordning:            | Nei           |         |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

|                                        |           |                       |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Felleskostnader                        | kr        | 822,- pr. md.         |
| Fjernvarme                             | kr        | 525,- pr. md.         |
| Kabel-tv/internett                     | kr        | 494,- pr. md.         |
| A-konto vann                           | kr        | 603,- pr. md.         |
| Vedlikeholdsfond                       | kr        | 72,- pr. md.          |
| <b>Totale felleskostnader pr. d.d:</b> | <b>kr</b> | <b>2.516,- pr. md</b> |

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi        | Annen formue | Gjeld    |
|----------------------|--------------|----------|
| Fås hos skatteetaten | kr 9 730     | kr 4 191 |

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Meglerpakke:     | 4990,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6570,- ink mva.  |

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**



# Ordinært årsmøte

Sameiet Fjellhamar Torg  
14. mai 2025



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Sameiet Fjellhamar Torg

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.  
Det vil bli arrangert et beboermøte i forlengelsen av det ordinære årsmøte.

**Dato for møte:** 14.05.2025  
**Tidspunkt:** 18.30 (registrering og kaffe fra kl. 18.00)  
**Sted:** Fjellhamar Skole

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

## 6. INNKOMMENDE SAKER

- 6.1 Størrelsen på styret i Sameiet Fjellhamar Torg
- 6.2 Innkreving til vedlikeholdsfondet
- 6.3 Begrensning av tidsperiode for utleie
- 6.4 Utleie av parkeringsplass



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

|              |                             |               |
|--------------|-----------------------------|---------------|
| Styreleder:  | Arild Meilleby (bolig)      | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Geir Johnne Carlsen (bolig) | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Jon Sewell (næring)         | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Øyvind Henriksen (næring)   | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Morten Haslie (bolig)       | På valg: 2025 |
| Varamedlem:  | Erik Martinsen (bolig)      | På valg: 2025 |
| Varamedlem:  | Steinar Døhlen (bolig)      | På valg: 2025 |

### Valgkomité

|         |                     |               |
|---------|---------------------|---------------|
| Medlem: | Oddgeir Hansen      | På valg: 2025 |
| Medlem: | Aud Unni Berg       | På valg: 2025 |
| Medlem: | Tora Flak Grongstad | På valg: 2025 |

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/fjellhamar/>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO

### Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 88881609

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden – fra årsmøtet 2024 til årsmøtet 2025 - gjennomført 10 styremøter og i tillegg hatt hyppig kontakt på Solibo, med leverandører og andre samarbeidspartnere. Kontakten har foregått på e-post, telefon, Teams og via Solibo Home og fysiske møter. Frammøte på styremøtene har vært svært god, og det er generelt stort engasjement på styremøtene.

Varamedlemmer har vært innkalt til samtlige styremøte og har løst oppgaver i styret. Det er praktisert arbeidsdeling av oppgaver i styret, slik at styrets medlemmer i stor grad gjennomfører oppgaver de er «gode på».

Det er stor aktivitet på meldingstjenesten på Solibo Home. De fleste sakene som kommer her følger opp av den som har ansvar for saksområdet i styret og/eller den som har tid. En del saker fra beboere er av prinsipiell karakter og blir behandlet i styret. Styret har tatt initiativ til saker av strategisk/økonomisk karakter og saker som betyr mye for flertallet av beboerne. Noen av disse sakene kan være omfattende/tunge og krever stor innsats over tid.

### Saker og oppgaver som det er blitt jobbet med gjennom året:

- Gjennomført kontroll av elbilladesystemet og oppgradert wifi-nettet i garasjen.
- Byttet strømleverandør slik at vi har samme strømleverandør til fellesområder og elbillading.
- Møter og hyppig oppfølging omkring prosessen med 5 års garantiutløp for fellesområder
- Gjennomgang av leverandøravtaler. Sameiet har ca. 25 avtalepartnere som skal gjennomgå. En del avtaler er forhandlet og leverandører er byttet, men det gjenstår gjennomgang av mange avtaler.
- Sosial gruppe har gjennomført grillkveld, samling med juletrøstenning, tre oppgangssamlinger, og en lunsjsamling. Vi har et godt samarbeid med driveren av Fjellhamar Café & Restaurant.
- Hvit gruppe (snømåkegruppa) måker og strør - sent og tidlig, også i helger
- Grønn gruppe sørger for flotte bed og beplantninger på beboerplanet og utenfor Fjellhamar Torg
- Grasklippinggruppa tar ansvar for å ha nyklippede plener i vekstsesongen og kultiverer graset.
- De 4 dugnadsgruppene bidrar sterkt til orden og trivsel på Fjellhamar Torg, og er viktig i forhold til omdømme for sameiet. Og internmiljøet i gruppene er svært godt – sosialt.
- Også i år har vi hatt flere forsikringssaker – til dels store saker.

- Tett oppfølging av økonomien til sameiet. Gjennomført egne økonomimøter – også med Solibo.
- Styret er opptatt av kost/nytte vurdering i alle sammenhenger – søke å finne kostnadsreducerende tiltak.
- Gjennomgang av vaktmesterstjenesten er sluttført– ny arbeidsdeling og tilbud til beboere.
- Det arbeides fortsatt med å få til bedre betingelser og månedlig fakturering av energi/varme og vann – unngå akonto beregning. Denne bransjen er i rask utvikling/ending, det framkommer ulike prismodeller og tekniske løsninger. Styret jobber for å få en framtidsrettet løsning uten uheldige bindinger.
- Radonnivået på Fjellhamar Torg er godt under grenseverdiene.
- Vi har tatt i bruk en elektronisk modul for oppfølging av HMS og årshjul, utarbeidet av Solibo.
- Intern informasjon til alle beboere og eiere om aktuelle saker, særlig etter styremøter og ved spesielle hendelser.
- Vi benytter AI/KI som hjelpemiddel og vår forretningsfører, Solibo, tilrettelegger for effektive digitale løsninger.
- Saker som er hyppigst oppe på meldingstjenesten fra beboere er; Nøkler/brikker som er kommet på aweie og må fornyes, utfordringer med heiser og dører. Kontroll av sprinkleranlegg og «besøk av uvedkommende/støy.»
- Det er ikke blitt jobbet med solstrøm på tak, grunnet «lav» strømpris. Pt er ikke dette en lønnsom investering.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

Sameiet Fjellhamar Torg

Orgnr: 924 290 595

#### Disponible midler

| Regnskap 2024                          |           | Regnskap 2023 |
|----------------------------------------|-----------|---------------|
| DISPONIBLE MIDLER PR 1.1               | 2 077 009 | 2 127 006     |
| ENDRING I DISPONIBLE MIDLER            |           |               |
| Årets resultat                         | 44 051    | -452 573      |
| Vedlikeholdsfond                       | 400 000   | 402 576       |
| ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER      | 444 051   | -49 997       |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12             | 2 521 060 | 2 077 009     |
| SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE |           |               |
| Omlegpsmidler                          | 4 711 140 | 3 746 517     |
| Kortsiktig gjeld                       | 2 190 080 | 1 669 508     |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12             | 2 521 060 | 2 077 009     |

Sameiet Fjellhamar Torg

### Resultatregnskap 2024

|                              | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| DRIFTSINNTEKTER              |      |               |               |               |               |
| Innkrevde felleskostnader    | 3    | 5 316 922     | 5 198 130     | 7 019 869     | 6 010 200     |
| Annen driftsrelatert inntekt | 4    | -305 548      | -758 121      | 0             | 0             |
| SUM DRIFTSINNTEKTER          |      | 5 011 374     | 4 440 009     | 7 019 869     | 6 010 200     |
| DRIFTSKOSTNADER              |      |               |               |               |               |
| Personalkostnader            | 5    | 37 083        | 35 250        | 35 300        | 38 955        |
| Styreonorar                  | 6    | 263 000       | 250 000       | 250 000       | 276 150       |
| Forsikring                   |      | 377 270       | 323 258       | 355 600       | 455 000       |
| Forretningsførsel            |      | 183 135       | 145 000       | 185 000       | 189 500       |
| Revisjon                     |      | 12 038        | 25 750        | 10 000        | 27 000        |
| Kommunale avgifter           |      | 763 044       | 645 929       | 2 165 000     | 830 000       |
| Energi/fyring                |      | 309 310       | 377 211       | 410 000       | 330 900       |
| Kabel-TV/internett           |      | 773 005       | 851 697       | 897 700       | 770 000       |
| Vedlikehold                  | 7    | 1 307 171     | 836 573       | 1 477 700     | 1 537 000     |
| Vaktmester tjenester         |      | 354 175       | 436 083       | 480 000       | 400 000       |
| Renhold                      | 8    | 478 452       | 491 694       | 499 000       | 477 500       |
| Andre driftskostnader        | 9    | 241 487       | 515 046       | 301 300       | 377 100       |
| SUM DRIFTSKOSTNADER          |      | 5 099 169     | 4 933 491     | 7 066 600     | 5 709 105     |
| DRIFTSRESULTAT               |      | -87 795       | -493 482      | -46 731       | 301 095       |
| FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD       |      |               |               |               |               |
| Finansinntekter              | 10   | 134 228       | 41 096        | 1 700         | 36 000        |
| Finanskostnader              |      | 2 382         | 187           | 0             | 0             |
| RESULTAT FINANSPOSTER        |      | -131 846      | -40 909       | -1 700        | -36 000       |
| Resultat                     |      | 44 051        | -452 573      | -45 031       | 337 095       |
| DISPONERING                  |      |               |               |               |               |
| Overført til/fra egenkapital | 11   | 44 051        | -452 573      |               |               |
| SUM DISPONERING              |      | 44 051        | -452 573      |               |               |

Balance 2024

| EIENDELER                       | Note | Balance<br>2024  | Balance<br>2023  |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Kundefordringer                 |      | 449 526          | 102 353          |
| Forkuddsbetalte kostnader       | 12   | 1 043 167        | 634 977          |
| Andre kortsiktige fordringer    |      | 372 770          | 66 839           |
| Bankinnskudd                    |      | 2 845 676        | 2 942 348        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>4 711 140</b> | <b>3 746 517</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>4 711 140</b> | <b>3 746 517</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 11   | 368 475          | 324 424          |
| Vedlikeholdsfond                |      | 2 152 585        | 1 752 585        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>2 521 060</b> | <b>2 077 009</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 1 404 621        | 958 032          |
| Avregning varme                 | 13   | 690 136          | 494 608          |
| Annen påløpt kostnad            |      | 0                | 204 727          |
| Avsetning andre forpliktelse    |      | 94 380           | 0                |
| Utleigg                         |      | 943              | 12 141           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>2 190 080</b> | <b>1 669 508</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>4 711 140</b> | <b>3 746 517</b> |

Noter

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings tidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings tidspunktet.

FORDRINGER

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

INTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med oppfølging.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skatetrekkkonto i selskaps eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2: OMARBEIDDE REGNSKAPSTALL

I forbindelse med utarbeidelsen av årsregnskapet for 2024, har det blitt foretatt omarbeider av regnskapstallene for tidligere perioder. Endringene er utført for å reflektere korrigering av feil i årsregnskapet for 2023.

**Årsak til omarbeiding:** Avregningen av vann ble i 2023 bokført på den måten at kostnaden på vann fra Lørenskog Kommune ble ført i balansen som en fordring, også ble inntekten (a-konto) bokført i resultatet. Dette gjorde at inntekten i 2023 ble for høy, og som en følgefeil av dette ble også inntekten i 2024 misvisende.

**Effekt på tidligere perioder:** Som følge av omarbeidlingen har følgende justeringer blitt gjort på de opprinnelige regnskapstallene for 2023:

**Resultatregnskap:**  
Innkrevde felleskostnader er redusert med kr 1 366 190.

**Balanse:**  
Fordringen på avregning varme, vann og avløp er redusert med kr 1 161 463 og gjort om til kortsiktig gjeld.

Annen egenkapital er redusert med kr 1 366 190.

Kortsiktig gjeld er økt med kr 204 728. Føringen knytter seg til avregning av vannforbruk fra Lørenskog Kommune som ble bokført i 2024 i stedet for som en påløpt kostnad i 2023.

NOTE 3 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      | 2024             |
|--------------------------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader            | 4 213 913        |
| Kabel-TV/Internett                   | 764 459          |
| Parkering                            | 338 550          |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b> | <b>5 316 922</b> |

NOTE 4 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Avregning felleskostnader 2023          | -305 548        |
| <b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b> | <b>-305 548</b> |

NOTE 5 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 37 083.

NOTE 6 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 263 000.

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Vedlikehold bygninger                | 20 833           |
| Vedlikehold VVS                      | 160 223          |
| Vedlikehold elektro                  | 205 063          |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde    | 30 748           |
| Drift/vedlikehold heis               | 199 483          |
| Vedlikehold brannsikring             | 32 590           |
| Vedlikehold parkering/garasje        | 60 575           |
| Serviceavtale brannskring            | 156 728          |
| Serviceavtale VVS                    | 60 559           |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 49 820           |
| Malerearbeider                       | 331              |
| Dører og porter                      | 267 805          |
| Diverse vedlikeholdskostnader        | 62 413           |
| <b>Sum vedlikehold</b>               | <b>1 307 171</b> |

NOTE 8 - RENHOLD

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Mattteie           | 29 551         |
| Renhold            | 412 674        |
| Renhold tillegg    | 36 226         |
| <b>Sum renhold</b> | <b>478 452</b> |

Sameiet Fjellhamar Torg

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Renovasjon                           | 19 882         |
| Containerleie                        | 6 715          |
| Snøbrøyting/gressklipping            | 80 250         |
| Verktøy og redskap                   | 8 322          |
| Driftsmaterialer                     | 2 575          |
| Programvare/lisenser                 | 286            |
| Nøkler og låser                      | 1 019          |
| Navskilt og postkasser               | 31 081         |
| Kostnader dugnad                     | 10 757         |
| Konsulentonorar                      | 2 109          |
| HMS                                  | 2 903          |
| Annen fremmed tjeneste               | 14 277         |
| Kontorrekvisita                      | 568            |
| Drivstoff, biler/maskiner            | 1 280          |
| Kontingenter                         | 3 100          |
| Styremøter                           | 2 247          |
| Fellesarrangement                    | 22 171         |
| Generalforsamling/årsmøte            | 1 303          |
| Øredifferanser                       | 1              |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 19 347         |
| Velferdskostnader                    | 10 585         |
| Annen kostnad                        | 710            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>     | <b>241 487</b> |

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Annen renteinntekt         | 100 126        |
| Kundeutbytte forsikring    | 34 102         |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>134 228</b> |

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Oppkjøpt egenkapital 1.1          | 324 424        |
| Overført til/fra egenkapital      | 44 051         |
| <b>Oppkjøpt egenkapital 31.12</b> | <b>368 475</b> |

7

Sameiet Fjellhamar Torg

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Forskuddsbetalt forsikring            | 455 834          |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/Internett    | 183 522          |
| Andre forskuddsbetalte kostnader      | 403 811          |
| <b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b> | <b>1 043 167</b> |

NOTE 13 - AVREGNING VARME

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihtht. måleravlesning. Sum kostnader avregnes mot forskuddsbetalt oppvarming.

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Kostnader på oppvarmingsanlegget | 712 814        |
| Forskuddsbetalt fra eierne       | 1 402 950      |
| <b>Sum varme</b>                 | <b>690 136</b> |

Avregnet periode: 01.07.2024-31.12.2024



## Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Sameiet Fjellhamar Torg

Org. nr. 924 290 595



### Innholdsfortegnelse

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Kommentarer til rapporten | s. 2 |
| Resultatregnskap - Bolig  | s. 3 |
| Resultatregnskap - Næring | s. 4 |
| Noter                     | s. 5 |

### Kommentarer til rapporten

Sameiet Fjellhamar Torg består av 220 seksjoner fordelt på Bolig og Næring. For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Bolig og Næring sin andel.



Resultatregnskap 2024

Avdeling: Bolig

|                               | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER</b>        |      |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader     | 1    | 4 320 238        | 5 420 294        |
| Annen driftsrelatert inntekt  | 2    | 53 002           | -252 434         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>    |      | <b>4 373 239</b> | <b>5 167 860</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>        |      |                  |                  |
| Personalkostnader             |      | 26 565           | 24 142           |
| Styreonorar                   |      | 188 408          | 171 216          |
| Forsikring                    |      | 258 379          | 221 388          |
| Forretningsførsel             |      | 125 423          | 99 306           |
| Revisjon                      |      | 8 245            | 17 635           |
| Kommunale avgifter            |      | 763 044          | 645 929          |
| Energi/fyring                 |      | 211 835          | 258 339          |
| Kabel-TV/internett            |      | 773 005          | 851 697          |
| Vedlikehold                   | 3    | 1 032 541        | 652 581          |
| Vaktmestertjenester           |      | 303 983          | 347 306          |
| Renhold                       | 4    | 478 452          | 491 107          |
| Andre driftskostnader         | 5    | 138 219          | 337 662          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>4 308 100</b> | <b>4 118 308</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>65 139</b>    | <b>1 049 552</b> |
| <b>FINANSINNTEKT/-KOSTNAD</b> |      |                  |                  |
| Finansinntekter               | 6    | 91 928           | 28 145           |
| Finanskostnader               |      | 1 642            | 108              |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>  |      | <b>-90 287</b>   | <b>-28 037</b>   |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>155 426</b>   | <b>1 077 590</b> |

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Næring

|                               | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER</b>        |      |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader     | 1    | 996 684          | 1 144 026        |
| Annen driftsrelatert inntekt  | 2    | -358 549         | -505 687         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>    |      | <b>638 135</b>   | <b>638 339</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>        |      |                  |                  |
| Personalkostnader             |      | 10 518           | 11 109           |
| Styreonorar                   |      | 74 592           | 78 784           |
| Forsikring                    |      | 118 891          | 101 870          |
| Forretningsførsel             |      | 57 712           | 45 695           |
| Revisjon                      |      | 3 794            | 8 115            |
| Kommunale avgifter            |      | 0                | 0                |
| Energi/fyring                 |      | 97 474           | 118 872          |
| Kabel-TV/internett            |      | 0                | 0                |
| Vedlikehold                   | 3    | 274 629          | 183 992          |
| Vaktmestertjenester           |      | 50 191           | 88 777           |
| Renhold                       | 4    | 0                | 588              |
| Andre driftskostnader         | 5    | 103 268          | 177 383          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>791 070</b>   | <b>815 183</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>-152 935</b>  | <b>-176 844</b>  |
| <b>FINANSINNTEKT/-KOSTNAD</b> |      |                  |                  |
| Finansinntekter               | 6    | 42 300           | 12 951           |
| Finanskostnader               |      | 741              | 79               |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>  |      | <b>-41 559</b>   | <b>-12 872</b>   |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>-111 375</b>  | <b>-163 972</b>  |

Noter

NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      | Bolig            | Næring         |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Innkrevde felleskostnader            | 3 321 629        | 892 284        |
| Kabel-TV/Internett                   | 764 459          | 0              |
| Parkering                            | 234 150          | 104 400        |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b> | <b>4 320 238</b> | <b>996 684</b> |

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

|                                         |               |                 |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------|
| Avregning felleskostnader 2023          | 53 002        | -358 549        |
| <b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b> | <b>53 002</b> | <b>-358 549</b> |

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD

|                                      |                  |                |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Vedlikehold bygninger                | 20 833           | 0              |
| Vedlikehold VVS                      | 126 670          | 33 552         |
| Vedlikehold elektro                  | 158 156          | 46 908         |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde    | 30 748           | 0              |
| Drift/vedlikehold heis               | 183 183          | 16 300         |
| Vedlikehold brannsikring             | 17 839           | 14 751         |
| Vedlikehold parkering/garasje        | 41 486           | 19 089         |
| Serviceavtale brannsikring           | 108 292          | 48 435         |
| Serviceavtale VVS                    | 60 559           | 0              |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 49 820           | 0              |
| Malerarbeider                        | 331              | 0              |
| Dører og porter                      | 190 238          | 77 567         |
| Diverse vedlikeholdskostnader        | 44 387           | 18 026         |
| <b>Sum vedlikehold</b>               | <b>1 032 541</b> | <b>274 629</b> |

NOTE 4 - RENHOLD

|                    |                |          |
|--------------------|----------------|----------|
| Matteleie          | 29 551         | 0        |
| Renhold            | 412 674        | 0        |
| Renhold tillegg    | 36 226         | 0        |
| <b>Sum renhold</b> | <b>478 451</b> | <b>0</b> |

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Renovasjon                           | 19 421         | 461            |
| Containerleie                        | 6 715          | 72 225         |
| Snebrøyting/gresklipping             | 8 025          | 1 502          |
| Verktøy og redskap                   | 6 820          | 206            |
| Driftsmaterialer                     | 2 369          | 90             |
| Programvare/lisenser                 | 196            | 321            |
| Nøkler og låser                      | 698            | 8 385          |
| Navnskilt og postkasser              | 22 697         | 0              |
| Kostnader dugnad                     | 10 757         | 0              |
| Konsulentonorar                      | 2 109          | 0              |
| HMS                                  | 1 988          | 915            |
| Annen fremmed tjeneste               | 9 778          | 4 499          |
| Kontorrekvisita                      | 389            | 179            |
| Drivstoff, biler/maskiner            | 1 280          | 0              |
| Kontingenter                         | 2 123          | 977            |
| Styremøter                           | 1 922          | 325            |
| Fellesarrangement                    | 15 719         | 6 452          |
| Generalforsamling/årsmøte            | 892            | 411            |
| Øredifferanser                       | 1              | 0              |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 13 250         | 6 097          |
| Velferdskostnader                    | 10 585         | 0              |
| Annen kostnad                        | 486            | 224            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>     | <b>138 219</b> | <b>103 268</b> |

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Annen renteinntekt         | 68 573        | 31 553        |
| Kundeutbytte forsikring    | 23 355        | 10 747        |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>91 928</b> | <b>42 300</b> |

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 263 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### Valgkomiteens innstilling - årsmøte i Sameiet Fjellhamar Torg 2025

#### *Valgkomiteen har bestått av:*

- Aud Unni Berg
- Tora Flak Grongstad
- Oddgeir Hansen

Innstilling til årsmøte på styremedlemmer, varamedlemmer til styre og medlemmer til valgkomite for perioden 2025 / 2026.

#### **Oppsummering etter siste års innstilling fra Valgkomiteen:**

Konklusjon ut fra evaluering og tilbakemeldinger er følgende til oppfølging til neste årsmøte:

- Kvinner inn i styret
- En bredere alders sammensetning er viktig
- Personer med IT kompetanse viktig, enten inn i styret eller via en gruppe som vil rapportere til styret.

#### **Valgkomiteens arbeid**

Valgkomiteen har gjennomført en rekke møter med tanke på å få inn kvinner i styret, få en bredere alders sammensetning i styret, samt å få inn IT kompetanse enten i styret ellers via en gruppe som vil rapportere til styret.

- Med Astrid Løken Haug som nytt varamedlem har vi lyktes å få inn kvinner i styret, dette er et arbeid Valgkomiteen må fortsette med også til neste årsmøte.
- En bredere alder sammensetning er ikke enkelt å få til, det virker som den yngre garde ikke ser viktigheten av å bidra til Fjellhamar Torg's styre eller kvier seg for å tre inn i slike verv, dette må også fokuseres til neste årsmøte.
- Personer med IT kompetanse – dette må også fokuseres videre med tanke på neste årsmøte.

#### **Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025:**

Styremedlem: Morten Haslie (bolig). På valg 2025, innstilles for gjenvalg for 2 nye år.

Varamedlem: Erik Martinsen. På valg 2025 – tar ikke gjenvalg, som nytt varamedlem innstilles Astrid Løken Haug for 1 år

Varamedlem: Steinar Døhlen. På valg 2025 – innstilles for gjenvalg for 1 år

#### **Valgkomiteen:**

Medlem Oddgeir Hansen. På valg 2025 – innstilles for gjenvalg 1 år

Medlem Aud Unni Berg. På valg 2025 – innstilles på gjenvalg 1 år

Medlem Tora Flak Grongstad. På valg 2025 – innstilles på gjenvalg 1 år



## 6. INNKOMMENDE SAKER

### 6.1 Størrelsen på styret i Sameiet Fjellhamar Torg

**Forslagsstiller:**  
Styret

**Beskrivelse:**

Styret mener at et styre med sju personer ikke trengs nå som styret har kommet i god drift og mange oppgaver har funnet sin form. Styret reduseres med ett varamedlem, med virkning fra etter årsmøtet i 2026. Vedtektene § 9 Styret: «Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret».

**Forslag til vedtak:**  
Tas til orientering

### 6.2 Innkreving til vedlikeholdsfondet

**Forslagsstiller:**  
Styret

**Beskrivelse:**

Protokollen for årsmøte 2024: «Styret får fullmakt og dispensasjon fra vedtektene til fra 2025 å kunne beslutte størrelsen på vedlikeholds avsetning, samt hvordan innkreving til vedlikeholdsfondet skal håndteres rent praktisk. Endring av vedtektene vil fremlegges på et senere årsmøte.» Månedlig belastning til vedlikeholdsfondet er gjennomført. Det er ikke kommet negative reaksjoner på det.

**Forslag til vedtak:**

Vedtektene § 19 annet punktum foreslås endret fra «De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.» til «De beløp seksjonseierne skal innbetale, innkreves månedlig.»



### 6.3 Begrensning av tidsperiode for utleie

**Forslagsstiller:**  
Styret

**Beskrivelse:**

Styret ønsker å begrense korttidsutleie av typen Airbnb fordi slik utleie lett kan skape utrygghet i bomiljøet.  
Eierseksjonsloven § 24-sjuende ledd første til tredje punktum: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.»

**Forslag til vedtak:**

Forslag til tillegg i vedtektene § 3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. De som driver med korttidsutleie skal informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie.»

### 6.4 Utleie av parkeringsplass

**Forslagsstiller:**  
Styret

**Beskrivelse:**

Utleie av parkeringsplass er ikke nevnt i vedtektene. Det betyr at det er tillatt å leie ut. Hvis det er ønskelig å presisere at det er tillatt, bør det inn i vedtektene.

**Forslag til vedtak:**

Forslag til tillegg i vedtektene § 16: «En seksjonseier kan leie ut sin parkeringsplass. Styret skal informeres om når, hvor lenge og hvem som skal leie.»



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representantar fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

| Registrering av eiers informasjon |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Eiers navn                        |                 |
| Signatur                          |                 |
| *Medeiers navn                    |                 |
| Seksjon/Andel/Aksjenr.            | **Leilighetsnr. |
| Epost                             |                 |
| Dato                              | Sted            |

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt                                                             |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: |  |
| Fornavn                                                              |  |
| Etternavn                                                            |  |
| Epost                                                                |  |
| Telefon.                                                             |  |
| Møtedato                                                             |  |

#### 1) Størrelsen på styret i Sameiet Fjellhamar Torg

Beskrivelse

Styret mener at et styre med sju personer ikke trengs nå som styret har kommet i god drift og mange oppgaver har funnet sin form. Styret reduseres med ett varamedlem, med virkning fra etter årsmøtet i 2026. Vedtektene § 9 Styret: «Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret».

Forslag til vedtak:

Det er ikke nødvendig med vedtektsendring.

#### 2) Innkreving til vedlikeholdsfondet

Beskrivelse

Protokollen for årsmøte 2024: «Styret får fullmakt og dispensasjon fra vedtektene til fra 2025 å kunne beslutte størrelsen på vedlikeholds avsetning, samt hvordan innkreving til vedlikeholdsfondet skal håndteres rent praktisk. Endring av vedtektene vil fremlegges på et senere årsmøte.» Månedlig belastning til vedlikeholdsfondet er gjennomført. Det er ikke kommet negative reaksjoner på det.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 19 annet punktum foreslås endret fra «De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.» til «De beløp seksjonseierne skal innbetale, innkreves månedlig.»

#### 3) Begrensning av tidsperiode for utleie

Beskrivelse

Styret ønsker å begrense korttidsutleie av typen Airbnb fordi slik utleie lett kan skape utrygghet i bomiljøet.

Eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd første til tredje punktum: «Korttidsutleie av hele

boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.»

Forslag til vedtak:

Forslag til tillegg i vedtektene § 3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. De som driver med korttidsutleie skal informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie.»

#### 4) Utleie av parkeringsplass

Beskrivelse

Utleie av parkeringsplass er ikke nevnt i vedtektene. Det betyr at det er tillatt å leie ut. Hvis det er ønskelig å presisere at det er tillatt, bør det inn i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Forslag til tillegg i vedtektene § 16: «En seksjonseier kan leie ut sin parkeringsplass. Styret skal informeres om når, hvor lenge og hvem som skal leie.»

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FJELLHAMAR TORG

Vedtatt på konstituerende årsmøte

## 1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og leietakere.
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

## 2. FELLESAREAL OG PARKERINGSKJELLER

- 2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
- 2.3. Sykler skal plasseres i sykkelbod.
- 2.4. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal eller i parkeringskjeller. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.
- 2.5. Røyking i garasje er ikke tillatt.
- 2.6. Alle postkasseskilt skal ha tilsvarende utseende.
- 2.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

## 3. TERRASSER OG FASADE

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser henges på innsiden av terrassene som ikke er på markplan.
- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3. Det er tillatt å grille med gassgrill og elektrisk grill på uteområde sameieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.
- 3.4. Det er ikke tillatt å montere parabolantennar på fasaden.

- 3.5 Beplantning i blomsterkasser mellom boenheter på plan 1 skal være av lik utførelse (samme typer planter). Vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

#### **4. RO OG ORDEN**

- 4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.
- 4.2. Skal man ha selskap som kan sjenere naboer må dette varsles i god tid.
- 4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden kl. 08.00 —21.00 på hverdager og på lørdager og helligdager kl. 10.00 – 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.
- 4.4. Det skal være ro på lekeområdene fra kl. 21.00. Det skal være ro på felles uteområder fra kl. 23.00.

#### **5. DYR**

- 5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.
- 5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr fordi det kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

#### **6. SØPPEL**

- 6.1. **Husholdningsavfall:** Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge.
- 6.2. **Papiravfall:** Papiravfall skal kastes i sjakt merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten.
- 6.3. **Øvrig avfall:** Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

#### **7. MELDEPLIKT**

- 7.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

- 7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.
- 7.3. Ved utleie plikter eier å informere styret med kontaktinformasjon på leietager.

## **9. BRUK AV GARASJEANLEGG**

- 9.1. Det er ikke tillatt å lagre dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

## **10. BOD**

- 10.1. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

## **11. BRUK AV BOLIGEN**

- 11.1. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.
- 11.2. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig.

## **12. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

- 12.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
- 12.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 12.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.
- 12.4. Dersom sameierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET FJELLHAMAR TORG

Vedtatt på konstituerende årsmøte i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Endring i paragraf 9 vedtatt på ekstraordinært årsmøte 04.11.2022.

Endring av paragraf 3, 16 og 19 på ordinært årsmøte den 14.05.2025.

## 1. SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet Fjellhamar Torg ("Sameiet") omfatter eiendommen gnr. 107 bnr. 1131 i Lørenskog kommune.

Sameiet er oppdelt i 220 seksjoner, hvorav 145 seksjoner er bolig og 75 seksjoner er næring. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

## 2. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøk slik den fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring.

## 3. RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Salg og utleie skal varsles til styret slik at man har kontroll på hvem som bor i Sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. De som driver med korttidsutleie skal informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

## 4. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## 8. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

## 9. STYRET

Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer, hvorav minimum 2 skal representere næringsdelen og inntil 3 skal representere boligdelen. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

## 5. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

- (i) Årsberetning fra styret
- (ii) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- (iii) Valg av styremedlemmer

## 6. STEMMERETTSREGLER

Stemmeretten tilsvare sameiebrøken i saker som gjelder hele sameiet. I saker som bare gjelder boligforhold har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjonene ikke stemmerett. I saker som bare gjelder næringsforhold har næringsseksjonene stemmerett etter sameiebrøk og boligseksjonene ikke stemmerett.

## 7. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- (iv) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- (v) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av Sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av

## **10. STYRETS MYNDIGHET**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

## **11. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **12. REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## **13. REVISJON OG REGNSKAP**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta om Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

## **14. FORSIKRING**

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret.

## **15. VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forretningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringsskap.

Balkonger og terrasser er det sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte sameiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte sameier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstakning.

Den enkelte sameier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## **16. PARKERING**

En seksjonseier kan med styrets godkjenning etablere ladepunkt til elbil knyttet til sin parkeringsplass for egen kostnad og risiko. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes begrenset kapasitet, at det innen rimelig tid skal etableres et felles anlegg for lading, eller at etableringen er til urimelig fortrengsel for interessene til sameiet eller andre sameiere.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseieren nærmest plassen til vedkommende med nedsatt funksjonsevne skal bytte. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres ladepunkt på seksjonseierens regning. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan leie ut sin parkeringsplass. Styret skal informeres om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

#### **17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspliktige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Innvendige bygningsarbeider skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige sameiere. Støyende arbeid er kun tillatt i kortere perioder mellom kl. 08 og 21 på hverdager og mellom kl. 10 og 16 i helg og på helligdager.

#### **18. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles etter nytte:

- Boligseksjonene skal dekke felleskostnadene på plan 1 (merket tegning vedlagt).
- Næringsseksjonene skal dekke felleskostnadene tilknyttet parkeringsareal på plan 0. Atkomstvei og nedkjøringsrampe er ikke del av parkeringsarealet. Kostnader tilknyttet dette arealet dekkes av sameiet (merket tegning vedlagt).

- Boligseksjonene skal dekke kostnadene til avfallsrommet boligene disponerer og næringsseksjonene skal dekke avfallsinstallasjonene de disponerer.

- Kostnader til heiser dekkes iht. bruk ved at næringsseksjonene dekker kostnader til to heiser, herunder vareheisen, og boligseksjonene dekker kostnadene til de øvrige.

- Kostnader til abonnement kabel-TV/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. antall boligseksjoner.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte sameier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet – til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### **19. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD**

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale, innkreves månedlig.

#### **20. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

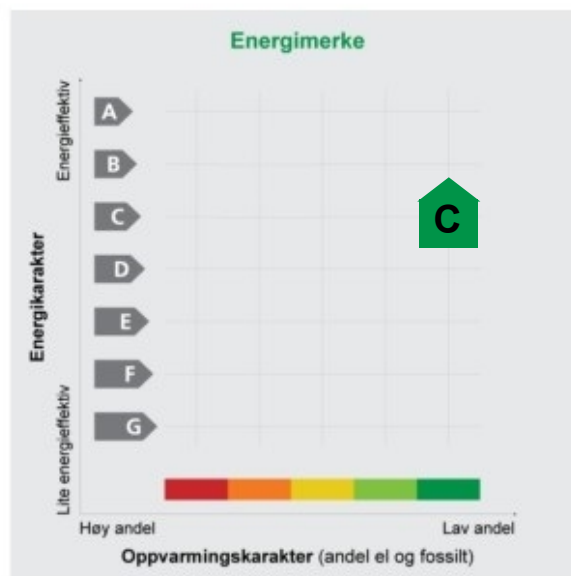
## **21. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

### **Vedlegg:**

- Tegning Plan 1 – fellesområdet boligseksjonene skal dekke kostnadene for.
- Tegning Plan 0 – parkeringsområdet næringsseksjonene skal dekke kostnadene for.

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Haneborgveien 101B                   |
| Postnr                | 1463                                 |
| Sted                  | FJELLHAMAR                           |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 107                                  |
| Bnr.                  | 1131                                 |
| Seksjonsnr.           | 98                                   |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 300493726                            |
| Bolignr.              | H0106                                |
| Merkenr.              | b00066df-e166-42dd-afb4-f707b6b834d5 |
| Dato.                 | 25.01.2023                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk 2,273 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| 473 kWh elektrisitet         | 1,800 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 kg gass            |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved          |

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

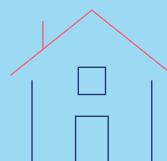
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0074/25

Adresse: Haneborgveien 101B, 1463 FJELLHAMAR, gnr. 107,  
bnr. 1131, snr. 98 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.12.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)