NORDVIK

Haneborgveien 95

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haneborgveien 95

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Egenerklæringsskjema
24	Vedlegg
50	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og stilren 2-roms. Solrik balkong mot fotballbanen. Garasje og 3 boder. Fjernvarme. Heis ned til nærsenter og tog!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 250,-**
Totalpris	**4 096 520,-**
Fellesgjeld	**5 270,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 016,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

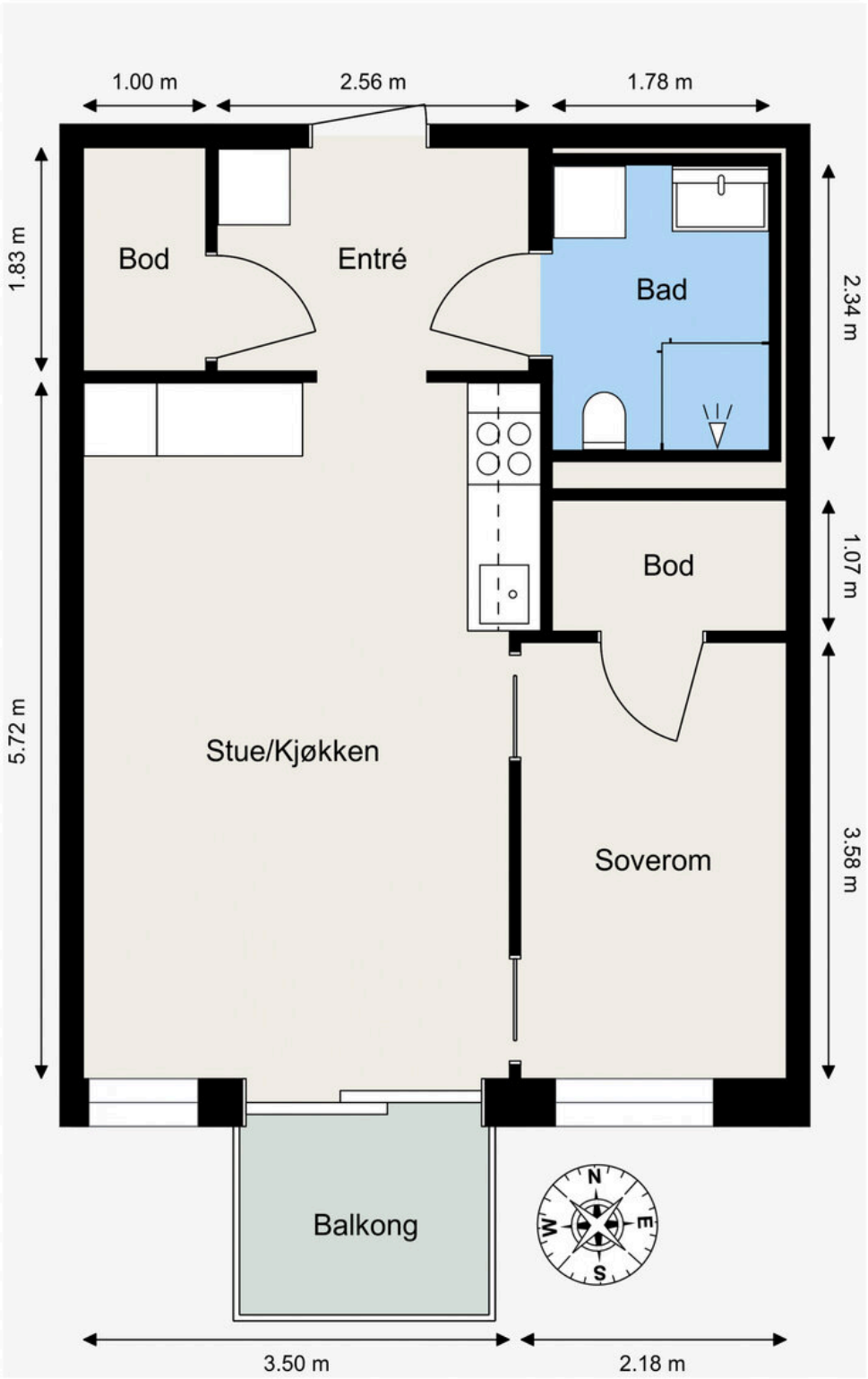
Kort fortalt

Velkommen til Haneborgveien 95!
En lys og stilren 2-roms på populære Fjellhamar Torg. Fra stuen har du tilgang til en solrik balkong mot fotballbanen. Boligplatået ligger godt hevet over gateplan, noe som igjen gir roligere og mer private omgivelser. Det er heis ned til nærsenter - perfekt for en enklere hverdag. I tillegg har du knappe to minutter gange til toget med avganger mot Lillestrøm og Oslo S.

- Lave felleskostnader
- Vannbåren fjernvarme
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Bad med downlights, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To innvendige boder og kjellerbod
- Garasje med elbillader
- Dagligvare, apotek og servicetilbud i bygget
- 20 min reisetid til Oslo

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



2. Etasje
Haneborgveien 95

taksator

Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0103/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1131, snr 136 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Thi Kim Loan Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
5 270,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 995 270,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
99 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 096 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 109 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og bod.
Annet: Kjellerbod.

Standard
Entré
Boligen har adkomst med heis fra garasjekjeller til etasjeplan. Entréen er innredet med parkett og hvitmalte, noe som går igjen i leiligheten. Ved inngangsdøren er det montert porttelefon. Yttertøy og sko kan enkelt ryddes bort i en praktisk skyvedørsgarderobe og i en innvendig bod.

Stue
Leiligheten har en åpen og luftig stue i åpen løsning mot kjøkken. Det er mer enn nok plass til sofagruppe, spisebord og tilhørende møblement. Stuen har store vindusflater og utgang til balkong.

Kjøkken

Stilrent, kompakt og effektivt designet kjøkken fra HTH. Innredningen består av hvite fronter og laminat benkeplate. Det medfølger integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Bad
Delikat og tidløst preg med beige fliser, downlights og gulvvarme. Innredning som består av vegghengt servantskap med servant, speilskap med belysning og strømuttak. I tillegg er det vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom og lagring
Soverommet fremstår av god størrelse med to inngangsdører. Det er plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeløsninger. Fra soverommet er det tilgang til en innvendig bod som er innredet med garderobeløsning. For ekstra oppbevaringsbehov er det tilgang til en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass nr. 147 i felles lukket garasjeanlegg. Det er installert elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 15. november 2019.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Display til ventilasjon er mørkt.

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Bebyggelsen
Boligblokk over 4 etasjer med felles garasjeanlegg.
Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 2019 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel

Innvendig
Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavsparkett.

Vegger:
Flissatte vegger på badet.
ellers lgatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights i entréen og på badet.
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,50 m.

Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 30. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 60 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme til badet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 016,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, diverse serviceavtaler, felles bygningsforsikring, parkering, vedlikehold i sameiet med mer.

Kostnader for vann og fjernvarme avregnes via

EcoGuard. Sameiet sender ut egen faktura for dette hver måned og man betaler etter faktisk forbruk.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fjellhamar Torg, orgnr. 924 290 595

Om sameiet
Sameiet Fjellhamar Torg ble stiftet 25.11.2009 og har org.nr. 924 290 595. Sameiet består av 145 boligseksjoner og 75 næringsseksjoner, fordelt på adressene Haneborgveien 95, 97a og b, 99 a og b, 101 a og b, 103 og 105. Sameiet har felles garasjeanlegg.

Forretningsførsel utføres av Solibo AS.

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/fjellhamar/oppslagstavle.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 270,-pr. 31.12.2025

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.14.03412
Nominell rente (flyt): 5,75 %
Innfrielsesår: 2035
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: kr 585 089
Andel av saldo: kr 1 775
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2024 følger som vedlegg.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er rundt fire dugnader i året som er valgfritt å delta på.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 88881609

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 666 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Felles eiet tomt. Opparbeidet med steinbelagte områder, gressplen, prydbusker og diverse beplantning. Beboerne har tilgang til et koselig og pent opparbeidet atrium som er godt skjermet fra vei, trafikk og støy.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert

reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Ikke aktuelt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
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.

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.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt ved å ta heisen ned til Coop Mega! Her finner du også kafé og restaurant, apotek, frisør, legesenter, fastfood med mer. I nærområdet finner du også tilbud som paddelbane, fotballbane og optiker. 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.

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.

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.04.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse, herunder bolig/forretning/parkering i henhold til reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

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

Reguleringsplaner under arbeid:
Id 2014006
Navn Fjellhamar sentrum
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Se også:
https://www.arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/94

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

Fjellhamar sentrum er generelt under stor utvikling og det planlegges flere nye bolig-/næringsprosjekter. I linken nedenfor finnes dokumenter som viser foreløpige områdeplaner. Se link:
https://www.lorenskog.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020196858&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Mid1=19803&

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og

bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

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

3222/107/1131/45:
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: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/16155

01.01.2020 - Dokumentnr: 808833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1131 Snr:45

01.01.2024 - Dokumentnr: 189842 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131 Snr:45

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-

Samlet skal selger betale kr. 123 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2026

Megler
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler 2

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haneborgveien 95

Nabolaget Haneborglia - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	804 elever, 35 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Luhr skole (1-7 kl.)	498 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	346 elever, 23 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	190 elever, 6 klasser	4 min 🚗 2.2 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	7 min 🚗 3.1 km

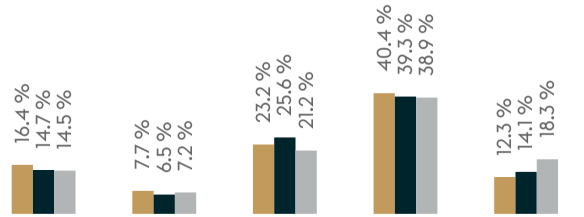
Offentlig transport

Fjellhamar stasjon	Linje 315	2 min 🚶 0.1 km
Fjellhamar stasjon	Linje L1	3 min 🚶 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 17.2 km
Oslo Gardermoen		29 min 🚗

Barnehager

Fjellhamar barnehage (1-5 år)	70 barn	3 min 🚶 0.2 km
Tre Troll barnehage (0-5 år)	55 barn	4 min 🚶 0.3 km
Fjellhamarveien barnehage (0-5...	88 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

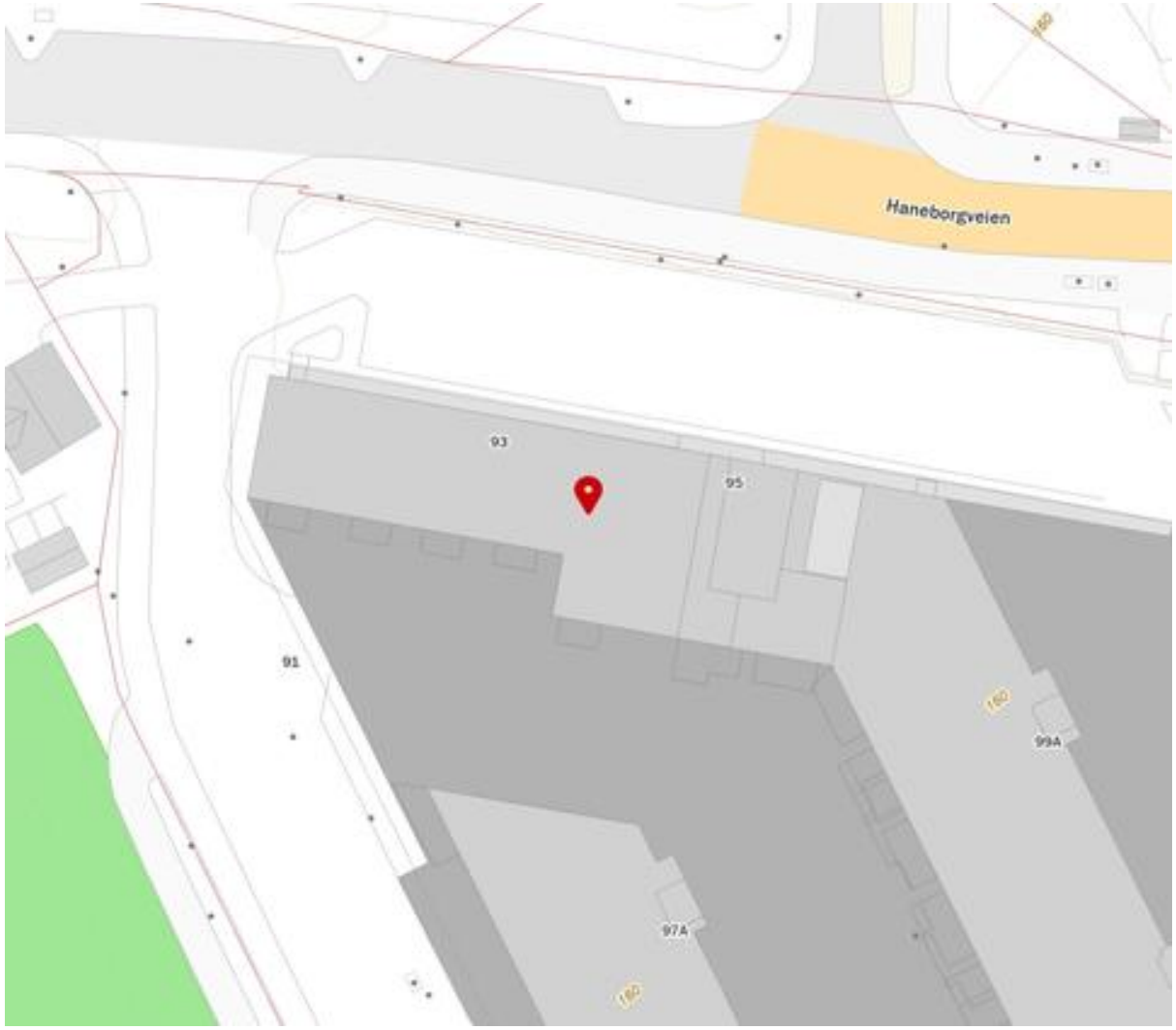
Sport

Fjellhamar stadion - Kunstgres...	2 min
Fjellhamar skole idrettsbygg	6 min
Just Padel Fjellhamar	6 min
CrossFit Lillestrøm	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thi Kim Loan Nguyen	9578-5999-4-2343647	2026-04-25 12:40:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0103/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Thi Kim Loan Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Bygning er forsikret av sameiet og kan fremskaffe fra forretningsfører
Forsikret i: vet ikke

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: kke utført arbeid

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: kke utført arbeid

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: kke utført arbeid

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: kke utført arbeid

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Display til ventilasjon er mørkt

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0103/26

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 1131, snr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26108 **Eiendomsverdi ref nr:** LR1241

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

2-roms selveierleilighet i 2.Etasje med balkong.
Beliggende i Fjellhamar.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt.

Balkong:
Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 3,5m².
Balkonggulv i støpt betongdekke.
Rekkverk i stål med glasfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,2 m.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon.
Oppvarming via raditaorer med fjernvarme,

Bad:
Flislagt baderom fra byggeårene.
Sluk i nedsenket dusjsone.
Servantskap med glatte, fabrikklakkert fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
"HTH" kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glas/plast palte på vegg over benkeplate.
Belysning via ledstrips under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Mekansik avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

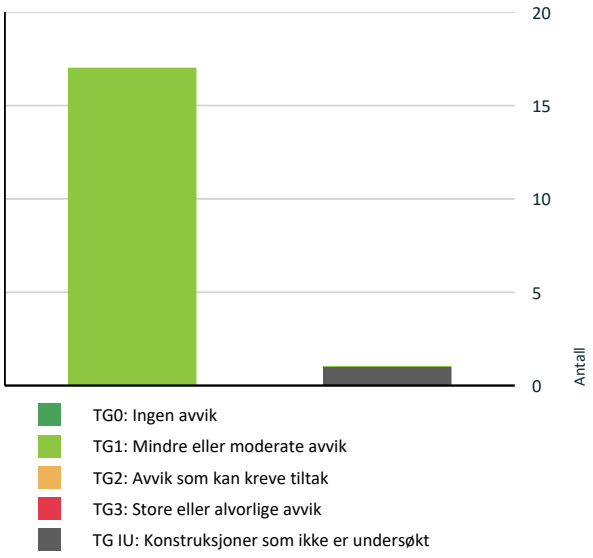
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/44dB).
Balkongdør med trerammer og isolerglass.
Lydklassifisert dør til bod/teknisk rom (38dB).

Dørene er fra byggeårene.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje herunder også et hakk i dørbladet til entr, døren, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 3,5m².

Tilstandsrapport

Balkonggulv i støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med glasfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,2 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.
Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.
Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavsparkett.

Gulvvarme på badet.

Tilstandsrapport

—

Vegger:
Flissatte vegger på badet.
ellers lgatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i entréen og på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,50 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

——

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

——

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige tredører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg også på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

På byggetidspunktet var det krav til uavhengig kontroll og dokumentasjon for å oppnå ferdigattest. Ferdigattest foreligger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan arbeidene er utført. Dette innebærer at løsningene ikke kan bekreftes. Fremlagt dokumentasjon i ettertid kan påvirke vurderingen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

___

Bemerkning:
- Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger.
Sprekk/riss i flisfuger i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt under flisene er tett.

- Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, fabrikklakkert fronter og heldekkende servant.
Speil med belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.

Tilstandsrapport

Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon o
oppbygning.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"HTH" kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glas/plast palte på vegg over benkeplate.
Belysning via ledstrips under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Bemerkning:
Kranen på kjøkkenet fremstår noe løs og har behov for etterstramming. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid oppstå lekkasje fra koblinger.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør, anleg fra byggåret.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet - himlingen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Fra byggeårene.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

Aggregat lokalisert i boden/teknisk rom.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten.

—

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
Det oppfordres til å regelmessig utføre service og vedlikehold på anlegget, og sette seg inn i vedtektene for vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i boden/teknisk rom.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Lastbryter og 8 fordelingskurser.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

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 Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke opplyst om annet.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

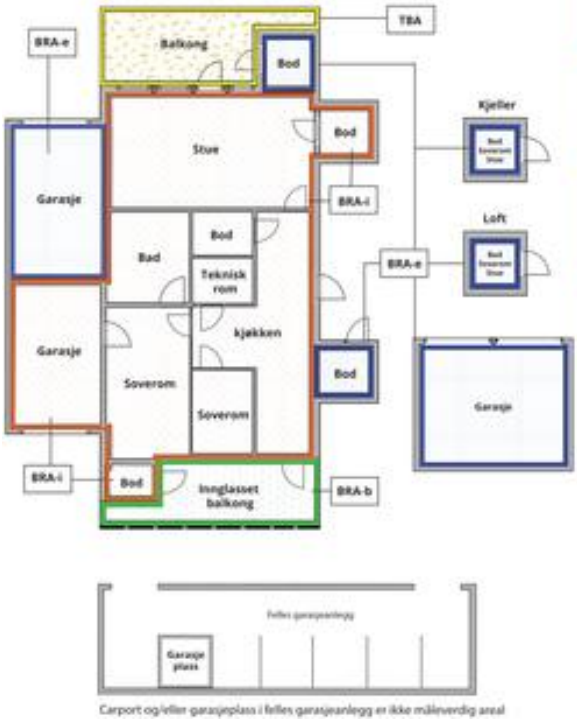
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	45			45	4
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	**45**	**5**			**4**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, bod/teknisk, bad, stue/kjøkken, soverom, bod		
Kjeller (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bod/teknisk, bad, soverom, bod og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 3,5 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 4,8 m².
Boden er merket med nr: 9.

Felles garasjeanlegg:
Garasjeplass ble målt til ca. 14,2 m².
Plassen er merket med nr: 147.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ble målt til 44,5 m². Dette medfører at arealet rundes opp til 45 m².
Oppmålingen er utført med håndholdt laser i fullt møblert leilighet, og mindre måleavvik kan derfor forekomme.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Thi Kim Loan Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1131		136		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haneborgveien 95

Hjemmelshaver
Nguyen Thi Kim Loan

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0205

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 9 667 m²
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 2019 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Rammetillatelse07/12-2017
Igangset.till27/02-2018
Ferdigattest03/04-2024
Midl.brukstill.28/08-2019
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke oversendt)	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

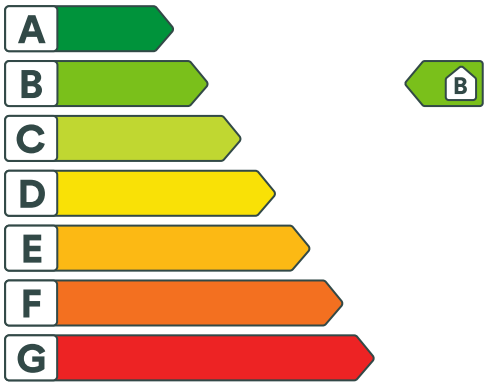
Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

enova

Energiattest



Adresse **Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292477**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300662289**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **1131**
Seksjonsnummer **136**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **91,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **103,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 038 kWh**

Nordvik Lørenskog
E-post: d.padilla@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Fjellhamar Torg**

Megleropplysninger 28.04.2026
Vi viser til forespørsel av 27.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Fjellhamar Torg
Organisasjonsnr:	924 290 595
Gnr./bnr:	107 / 1131
Eier(e):	Thi Kim Loan Nguyen
Seksjons-/andelsnr:	136
Adresse:	Haneborgveien 95, 1463 Fjellhamar
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/fjellhamar
Kontaktskjema til styret:	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 parkeringsplass. Parkeringsplassene er seksjonerte tilleggsdeler og medfølger leilighetene ved salg.

Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1516.14.03412	
Nominell rente (flyt):	5,75 %	
Innfrielsesår:	2035	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	585 089
Andel av saldo:	kr	1 775
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.244,- pr. md.
Kabel-tv/internett	kr 469,- pr. md.
Parkering	kr 150,- pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 101,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 43,- pr. md.
Administrasjon av umålt varme	kr 9,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 2.016,- pr. md**

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.
Avregning gjøres av EcoGuard.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 708	kr 5 270

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:	5250,- ink. mva.
/Meglerbrev	3750,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

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 parabolantenner 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.

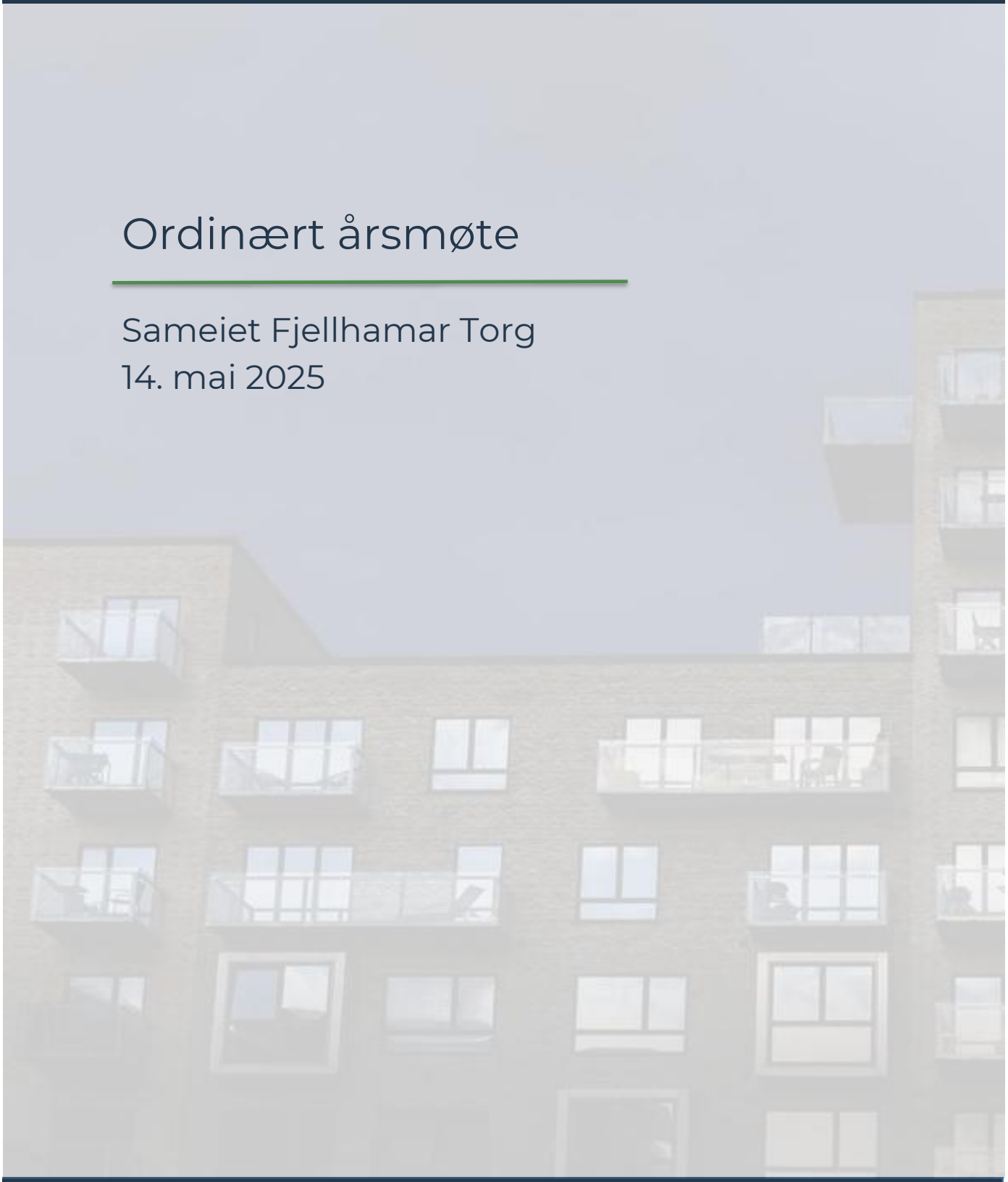
12.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 Melleby (bolig)	På valg: 2026
Styremedlem:	Geir Johne 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

Forsikringsselskap: 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 følges 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 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 Cafè & 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 nyklipte 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 kostnadsreduserende 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/endring, 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.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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		
Omløpsmidler	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**

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
Styrehonorar	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
Vaktmestertjenester		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**
FINANSINNTEKT/-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**		

Sameiet Fjellhamar Torg

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		449 526	102 353
Forskuddsbetalte kostnader	12	1 043 167	634 977
Andre kortsiktige fordringer		372 770	66 839
Bankinnskudd		2 845 676	2 942 348
SUM OMLØPSMIDLER		**4 711 140**	**3 746 517**
SUM EIENDELER		**4 711 140**	**3 746 517**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	368 475	324 424
Vedlikeholdsfond		2 152 585	1 752 585
SUM EGENKAPITAL		**2 521 060**	**2 077 009**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
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
Utlegg		943	12 141
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 190 080**	**1 669 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 711 140**	**3 746 517**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap 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 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer 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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2: OMARBEIDEDE REGNSKAPSTALL

I forbindelse med utarbeidelsen av årsregnskapet for 2024, har det blitt foretatt omarbeidelser 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 omarbeidingen 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
Sum innkrevde felleskostnader	**5 316 922**

NOTE 4 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Avregning felleskostnader 2023	-305 548
Sum annen driftsrelatert inntekt	**-305 548**

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 brannsikring	156 728
Serviceavtale VVS	60 559
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	49 820
Malerarbeider	331
Dører og porter	267 805
Diverse vedlikeholdskostnader	62 413
Sum vedlikehold	**1 307 171**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	29 551
Renhold	412 674
Renhold tillegg	36 226
Sum renhold	**478 452**

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
Navnskilt og postkasser	31 081
Kostnader dugnad	10 757
Konsulenthonorar	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
Sum andre driftskostnader	**241 487**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	100 126
Kundeutbytte forsikring	34 102
Sum finansinntekter	**134 228**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	324 424
Overført til/fra egenkapital	44 051
Opptjent egenkapital 31.12	**368 475**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	455 834
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	183 522
Andre forskuddsbetalte kostnader	403 811
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 043 167**

NOTE 13 - AVREGNING VARME

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

Kostnader på oppvarmingsanlegget	712 814
Forskuddsbetalt fra eierne	1 402 950
Sum varme	**690 136**

Avregnet periode: 01.07.2024-31.12.2024

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	4 320 238	5 420 294
Annen driftsrelatert inntekt	2	53 002	-252 434
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 373 239**	**5 167 860**
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		26 565	24 142
Styrehonorar		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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 308 100**	**4 118 308**
DRIFTSRESULTAT		**65 139**	**1 049 552**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansinntekter	6	91 928	28 145
Finanskostnader		1 642	108
RESULTAT FINANSPOSTER		**-90 287**	**-28 037**
Resultat		**155 426**	**1 077 590**

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	996 684	1 144 026
Annen driftsrelatert inntekt	2	-358 549	-505 687
SUM DRIFTSINNTEKTER		**638 135**	**638 339**
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		10 518	11 109
Styrehonorar		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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**791 070**	**815 183**
DRIFTSRESULTAT		**-152 935**	**-176 844**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansinntekter	6	42 300	12 951
Finanskostnader		741	79
RESULTAT FINANSPOSTER		**-41 559**	**-12 872**
Resultat		**-111 375**	**-163 972**

Noter

	Bolig	Næring
NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER		
Innkrevde felleskostnader	3 321 629	892 284
Kabel-TV/Internett	764 459	0
Parkering	234 150	104 400
Sum innkrevde felleskostnader	**4 320 238**	**996 684**
NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT		
Avregning felleskostnader 2023	53 002	-358 549
Sum annen driftsrelatert inntekt	**53 002**	**-358 549**
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
Sum vedlikehold	**1 032 541**	**274 629**
NOTE 4 - RENHOLD		
Mattleie	29 551	0
Renhold	412 674	0
Renhold tillegg	36 226	0
Sum renhold	**478 452**	**0**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	19 421	461
Containerleie	6 715	72 225
Snøbrøyting/gressklipping	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
Konsulenthonorar	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
Sum andre driftskostnader	**138 219**	**103 268**

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	68 573	31 553
Kundeutbytte forsikring	23 355	10 747
Sum finansinntekter	**91 928**	**42 300**

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 lykkes 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

- Representanter 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.»

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET FJELLHAMAR TORG

Møtedato:	onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.30
Møtested:	Fjellhamar Skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Oddgeir Hansen foreslått.

Vedtak: Godkjent, ved akklamasjon.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

33 boligseksjoner og 74 næringsseksjoner representert.
0 fullmakter
Totalt 107 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent, ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 263 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlem

Morten Haslie (bolig) ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av 2 varamedlemmer

Astrid Løken Haug ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Steinar Døhlen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av valgkomité

Oddgeir Hansen, Aud Unni Berg og Thora Flak Grongstad ble valgt som valgkomité for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Arild Melleby (bolig)	På valg: 2026
Styremedlem:	Geir Johne 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: 2027
Varamedlem:	Astrid Løken Haug (bolig)	På valg: 2026
Varamedlem:	Steinar Døhlen (bolig)	På valg: 2026
Valgkomité		
Medlem:	Oddgeir Hansen	På valg: 2026
Medlem:	Aud Unni Berg	På valg: 2026
Medlem	Thora Flak Grongstad	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent.

---

6. Innkommende saker

6.1. Størrelsen på styret i Sameiet Fjellhamar Torg

Forslagsstiller:
Styret

Saksfremstilling:
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».

Vedtak:
Tas til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

6.2 Innkreving til vedlikeholdsfondet

Forslagsstiller:
Styret

Saksfremstilling:
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.

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt.

6.3 Begrensning av tidsperiode for utleie

Forslagsstiller:
Styret

Saksfremstilling:
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.»

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.»

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt.

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.»

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt.

Møtet hevet kl. 19:00
Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:
Oddgeir Hansen

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 unødig 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.

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 tilsvarer 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

Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

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 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.

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 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.

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. Unnlatelse 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 besluttes gjennomført.

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.

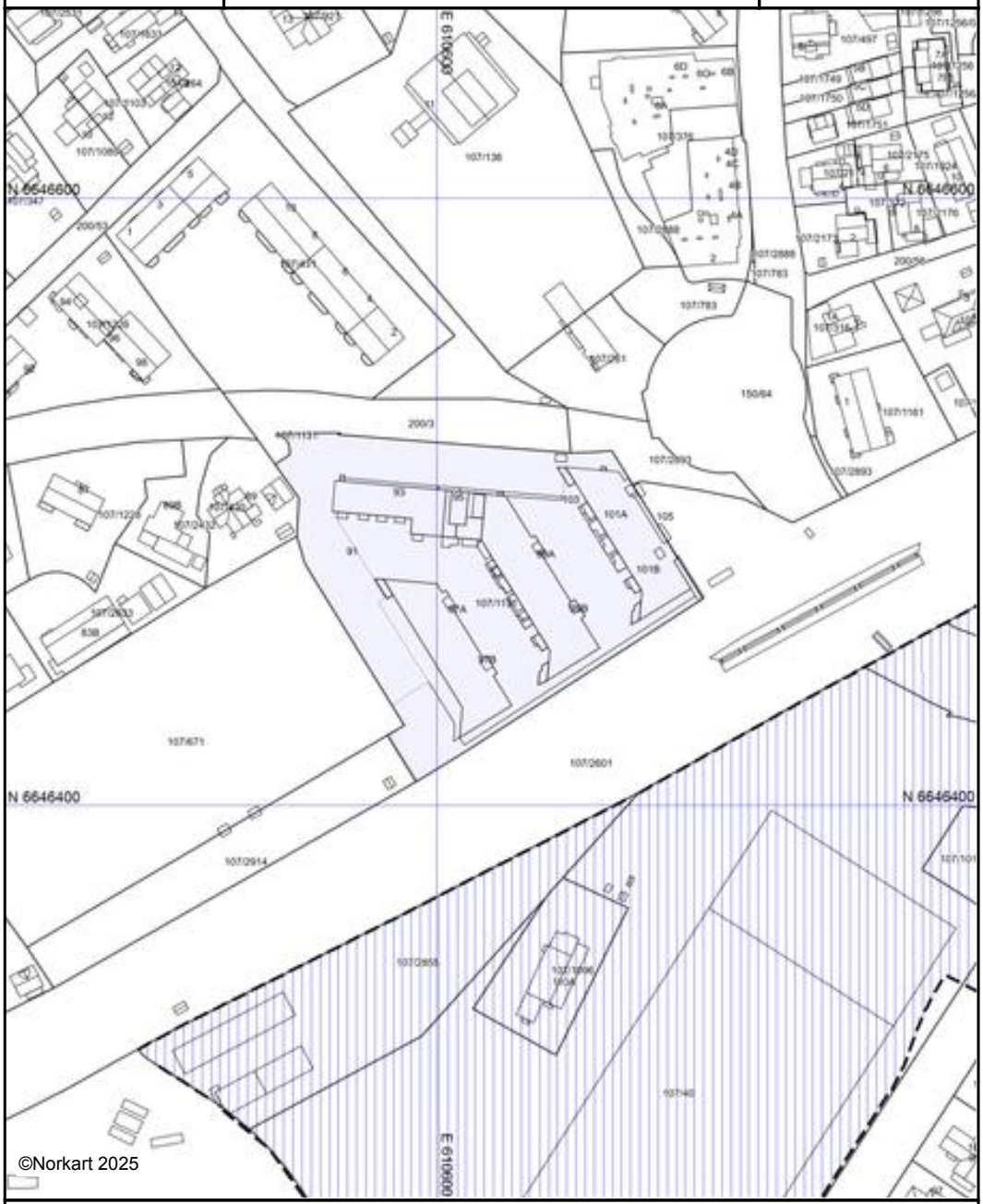
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/1131/0/87
Adresse: Haneborgveien 95
Utskriftsdato: 28.05.2025
Målestokk: 1:2000

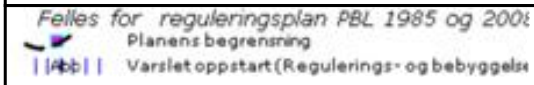
N

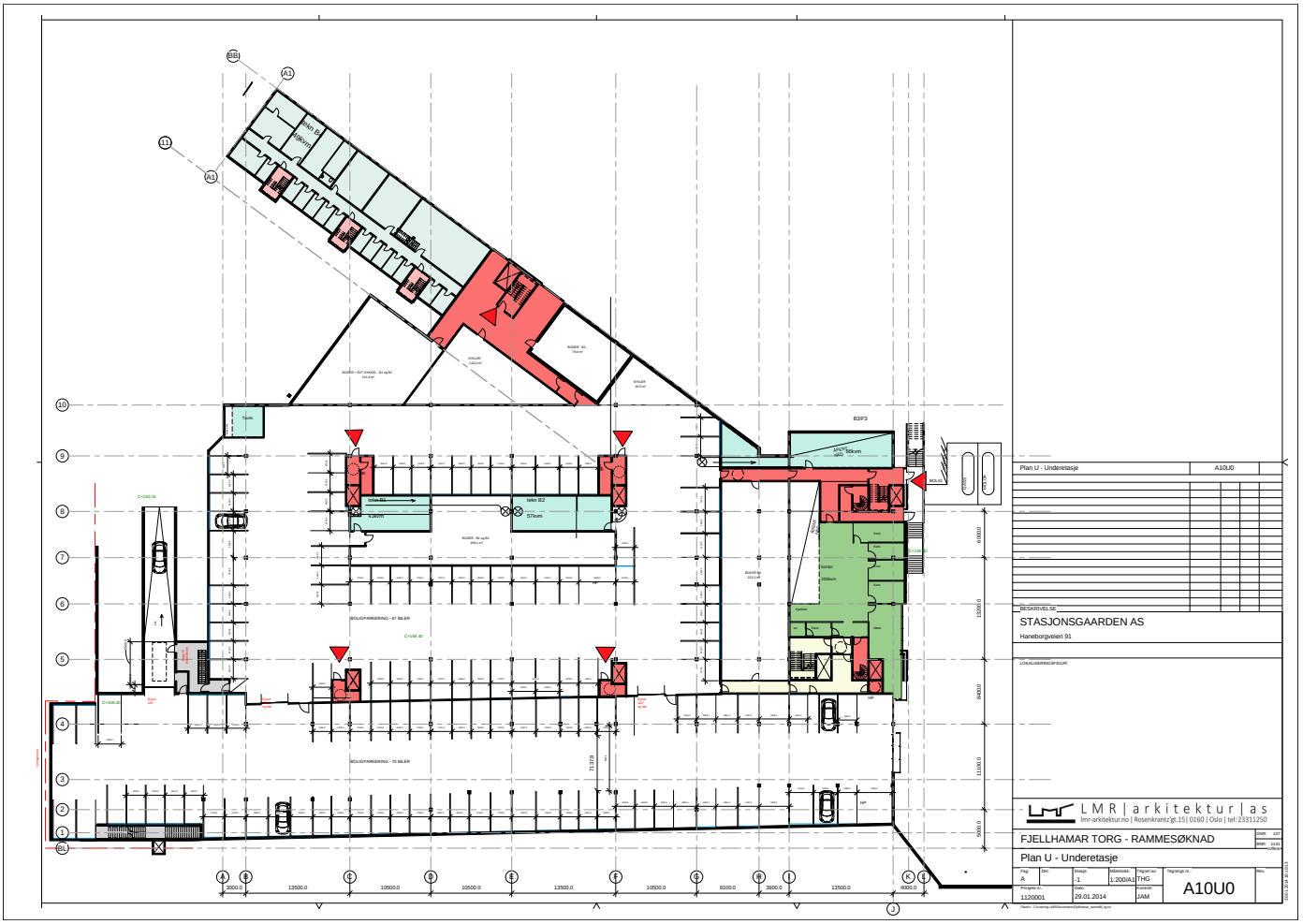
UTM-32



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

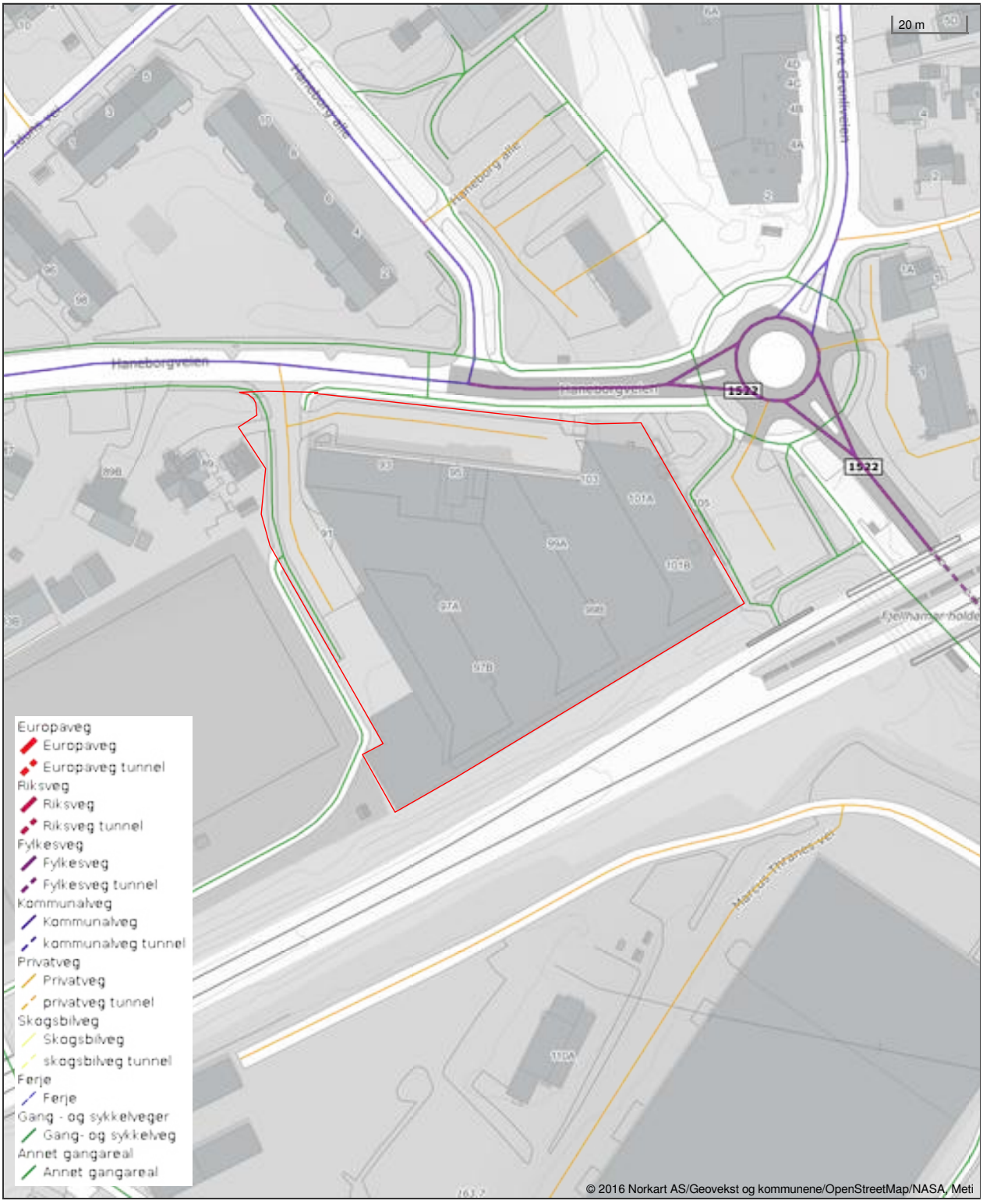
Tegnforklaring



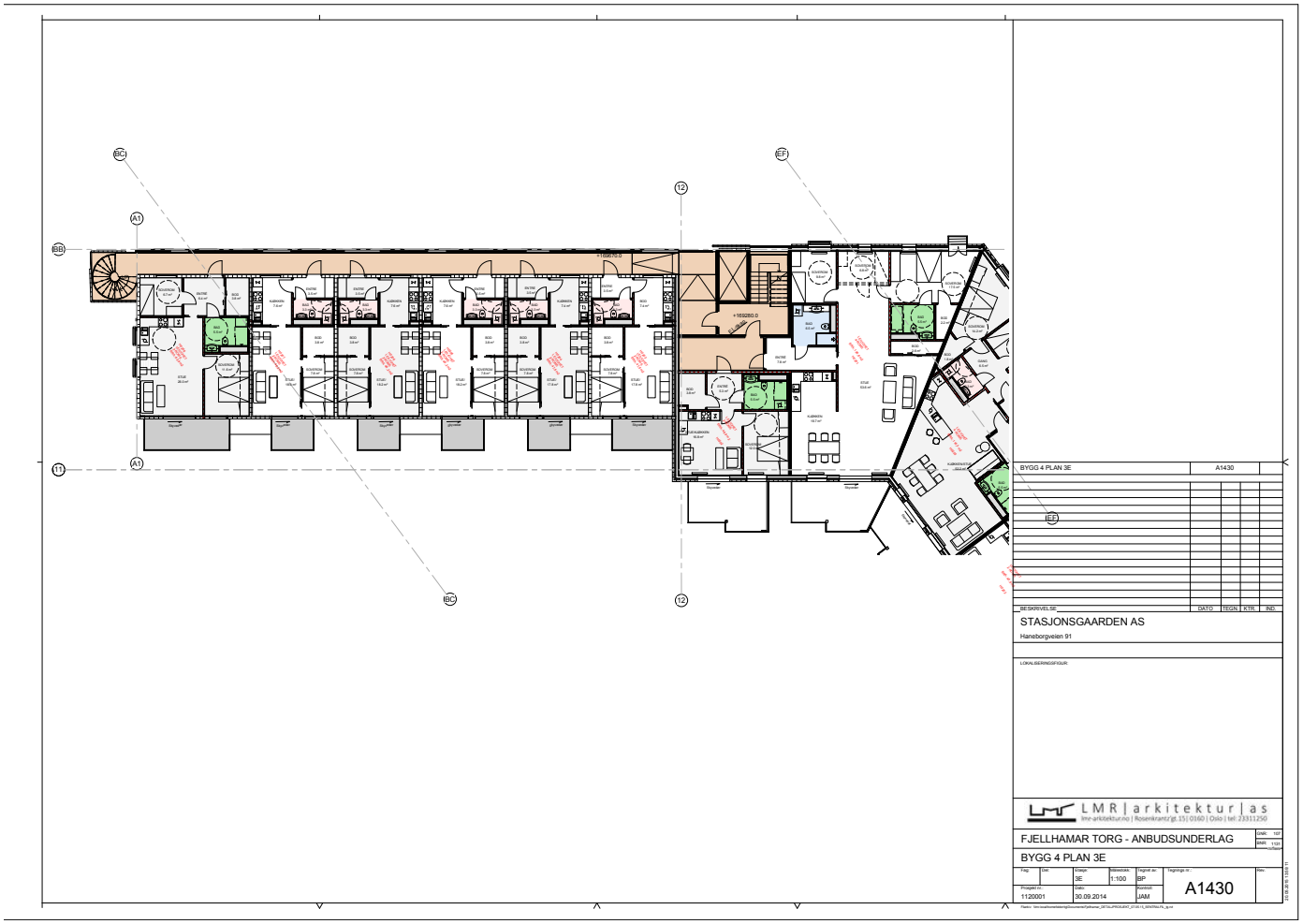

Plan U - Underetasje
A10U0
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LMR | arkitektur | as
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan U - Underetasje
A10U0
1120001
29.01.2014
1:200/A1
THG
JAM

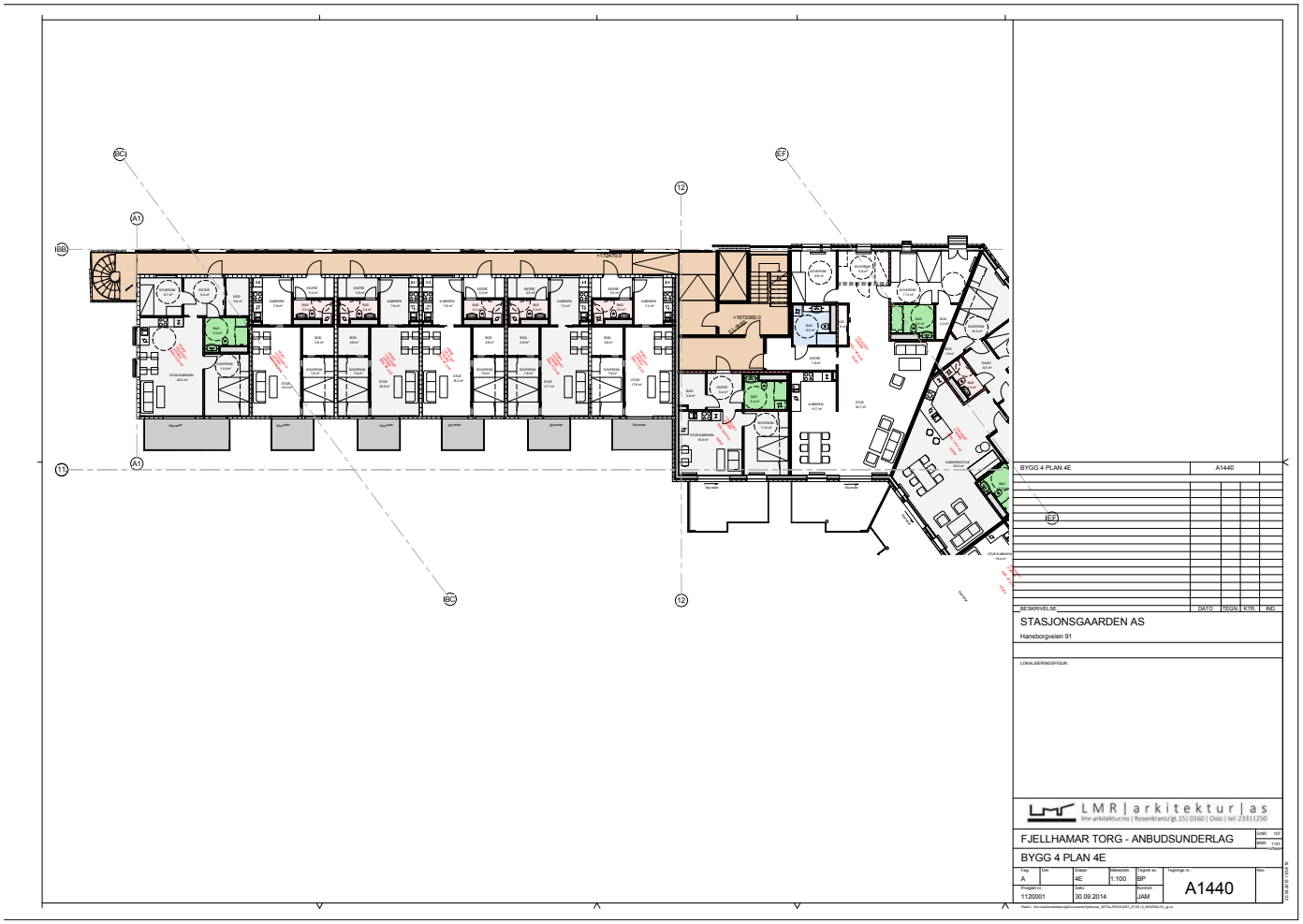
Utskriftsdato: 28.05.2025

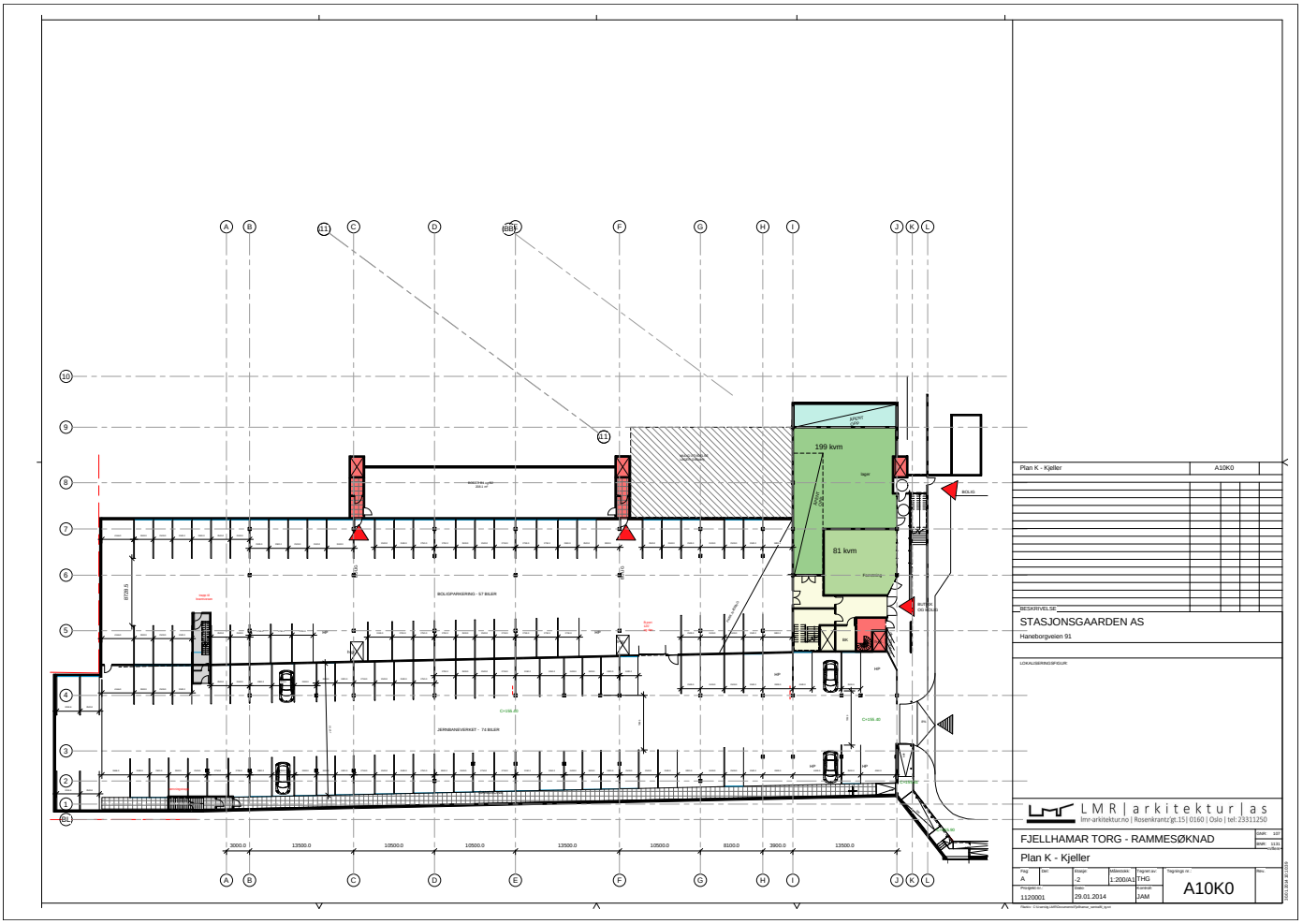
Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/1131//



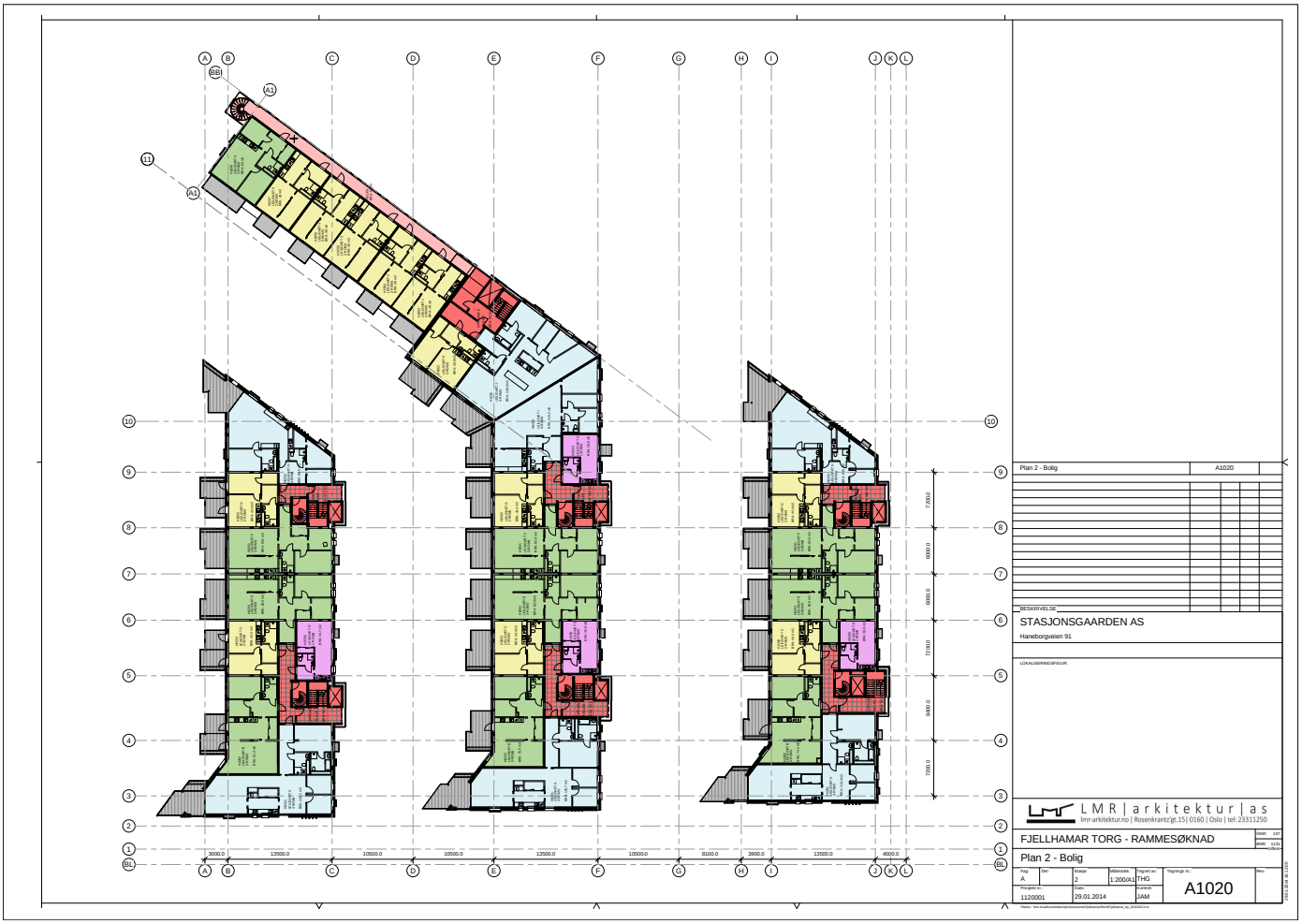
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


BYGG 4 PLAN 3E
A1430
BESKRIVELSE
DATO
TEGN.
KTR.
IND.
STASJONSGAARDEN AS
Hanebergveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - ANBUDSUNDERLAG
BYGG 4 PLAN 3E
Fag:
Dat.:
Målestokk:
1:100
Tegnings nr.:
A1430
Prosjekt nr.:
1120001
Dato:
30.09.2014
Kontroll:
JAM


BYGG 4 PLAN 4E
A1440
BESKRIVELSE
DATO
TEGN.
KTR.
IND.
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR:
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - ANBUDSUNDERLAG
BYGG 4 PLAN 4E
Fag:
A
Dat.:
Etasje:
4E
Målestokk:
1:100
Dagmt av:
BP
Tegnings nr.:
A1440
Rev.
Prosjekt nr.:
1120001
Dato:
30.09.2014
Kontroll:
JAM


199 kvm
81 kvm
BOLIGPARKERING - 57 BILER
JERNBANEVERKET - 74 BILER
3000.0
13500.0
10500.0
10500.0
13500.0
10500.0
8100.0
3900.0
13500.0
Plan K - Kjeller
A10K0
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan K - Kjeller
A
-2
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A10K0


Plan 1 - Bolig
A1010
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 1 - Bolig
A1010
1120001
29.01.2014

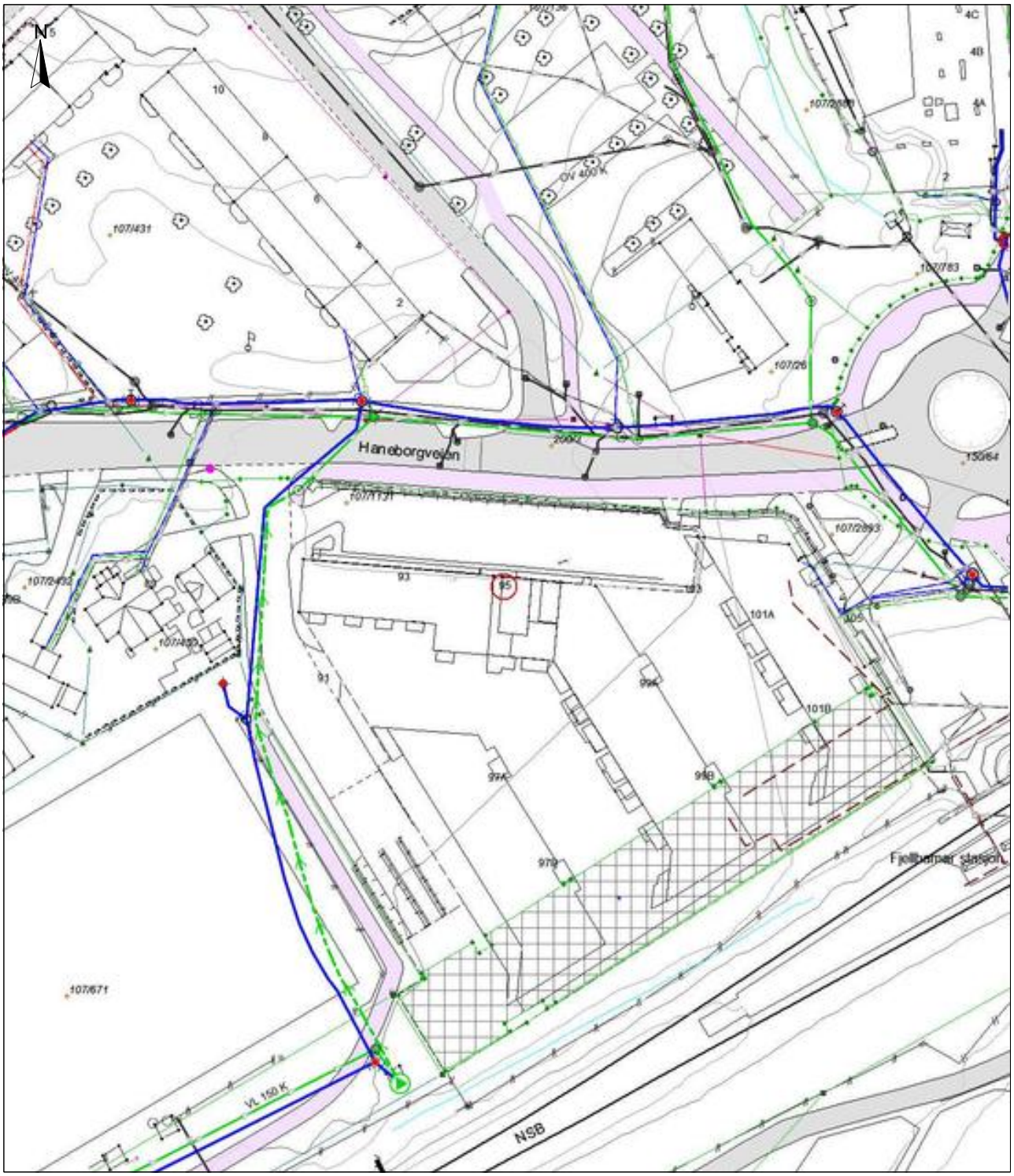

Plan 2 - Bolig
A1020
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 2 - Bolig
A
2
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1020

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

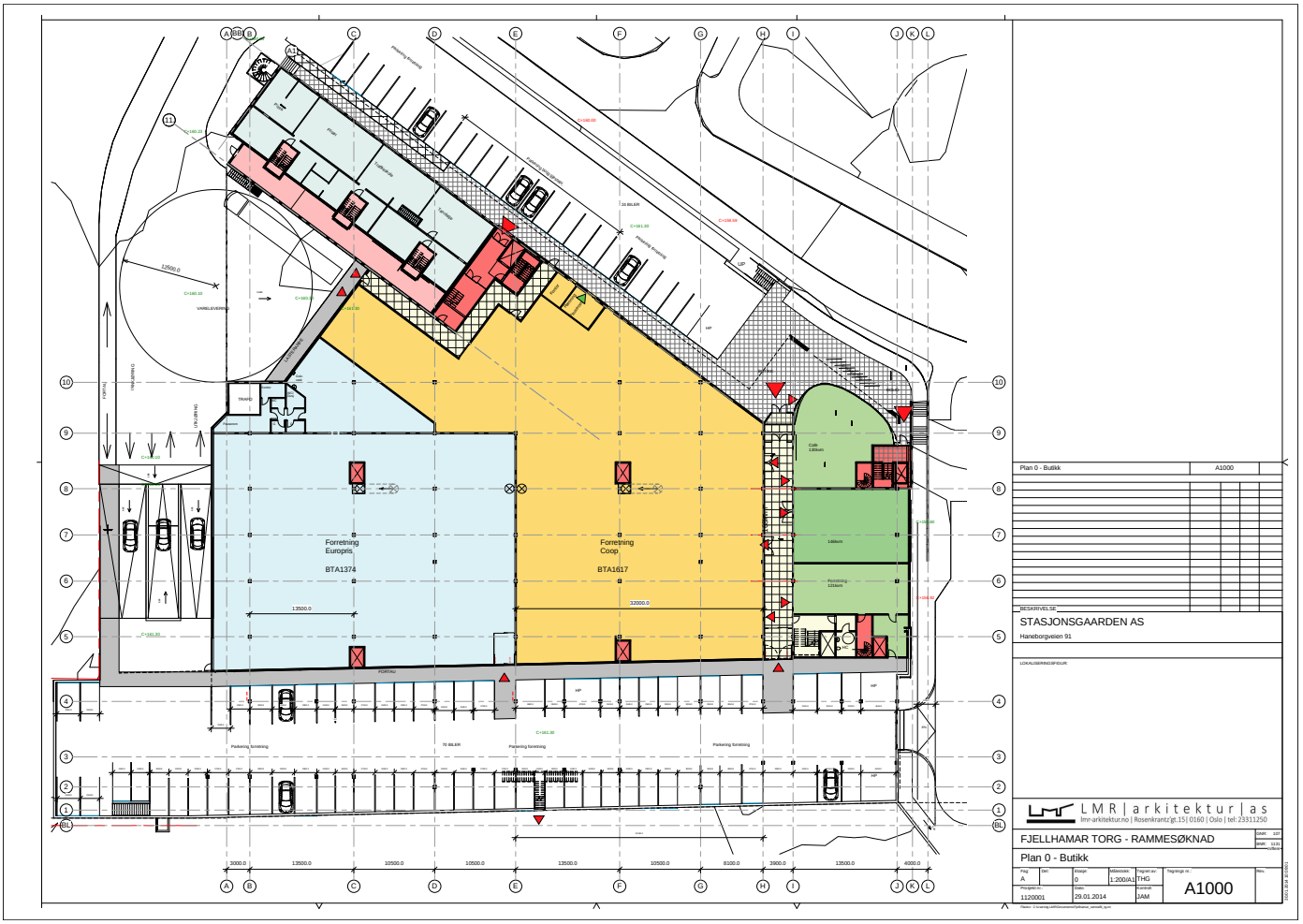
Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1131** Adresse: **Haneborgveien 95**

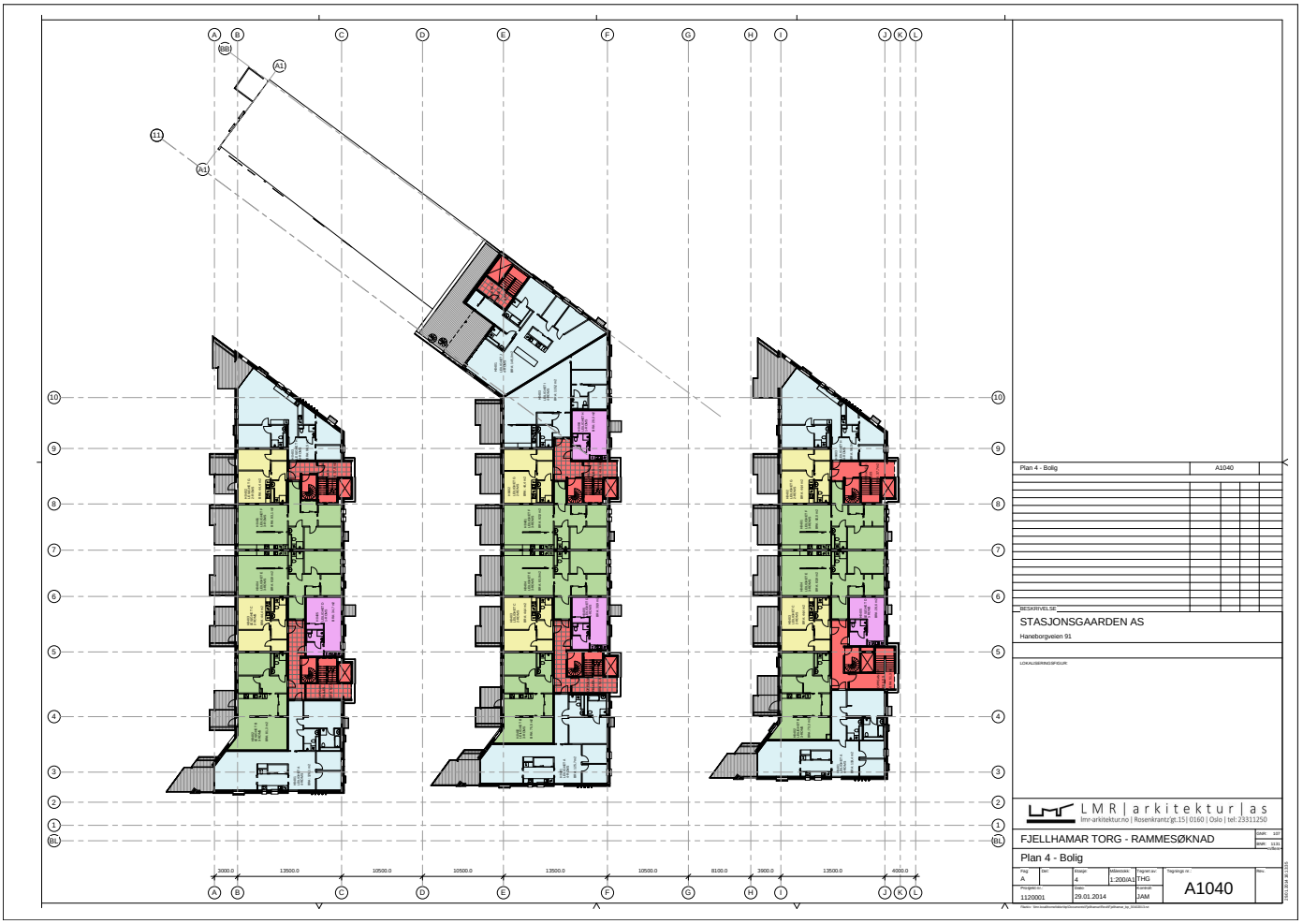
Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

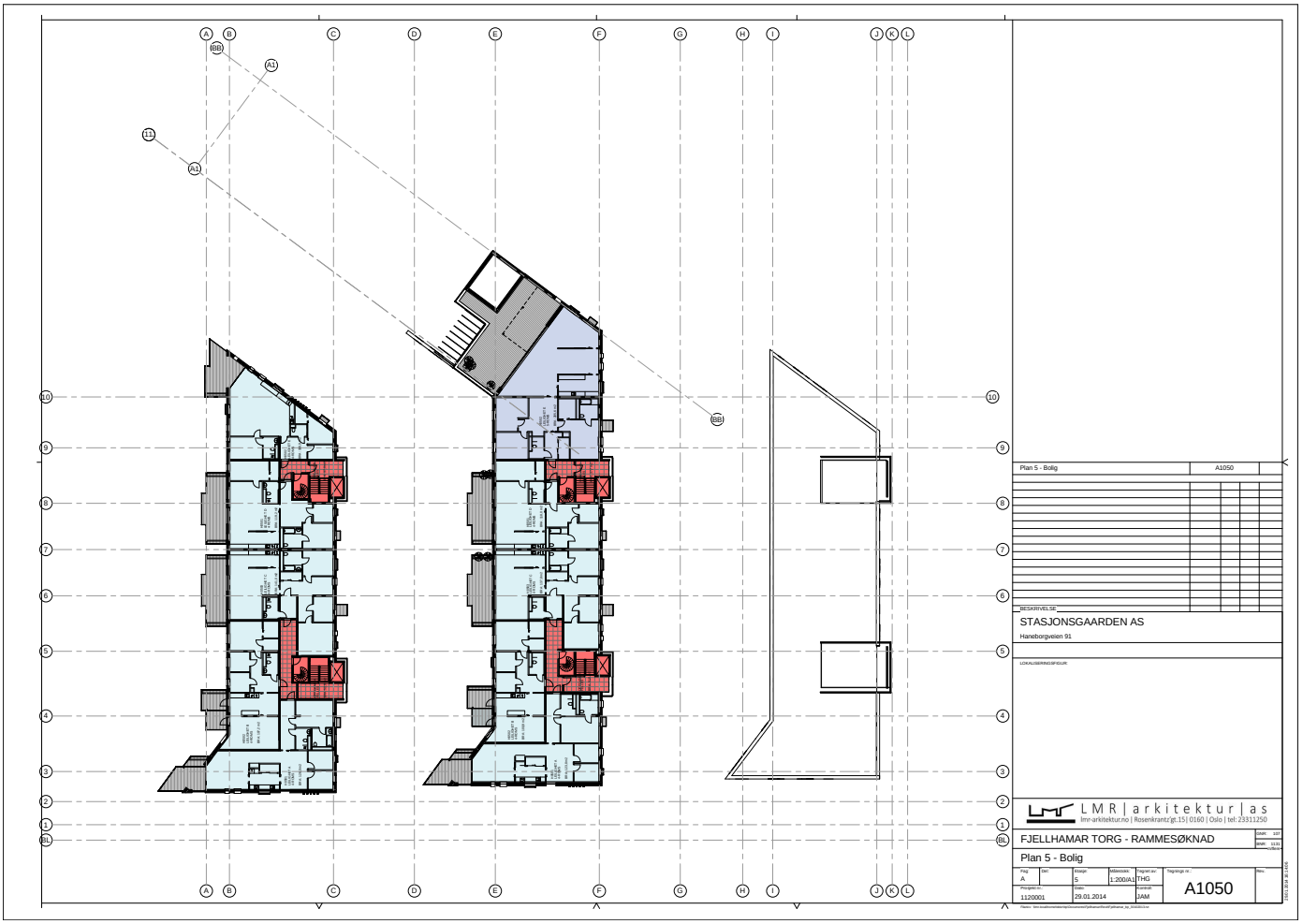
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.

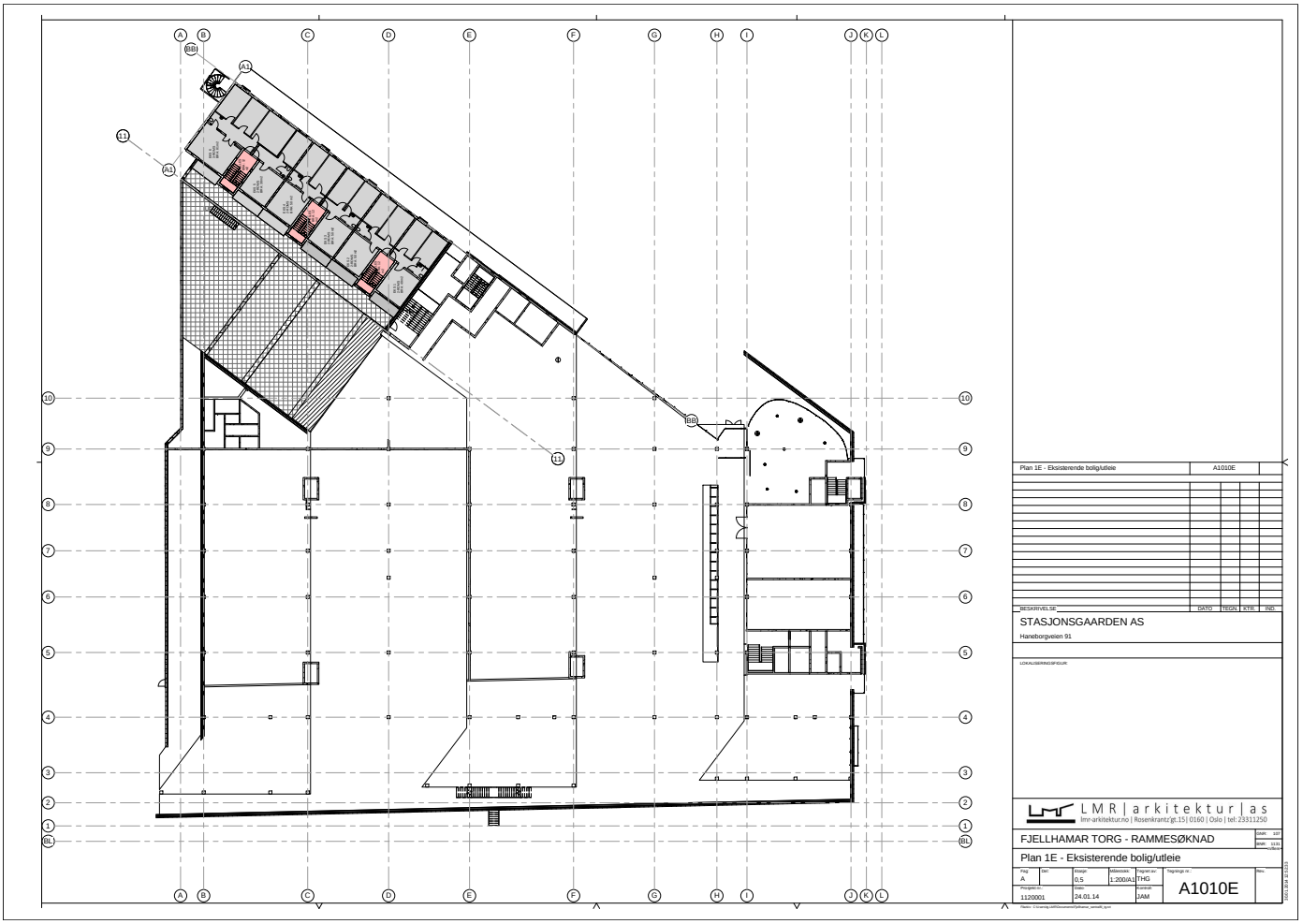


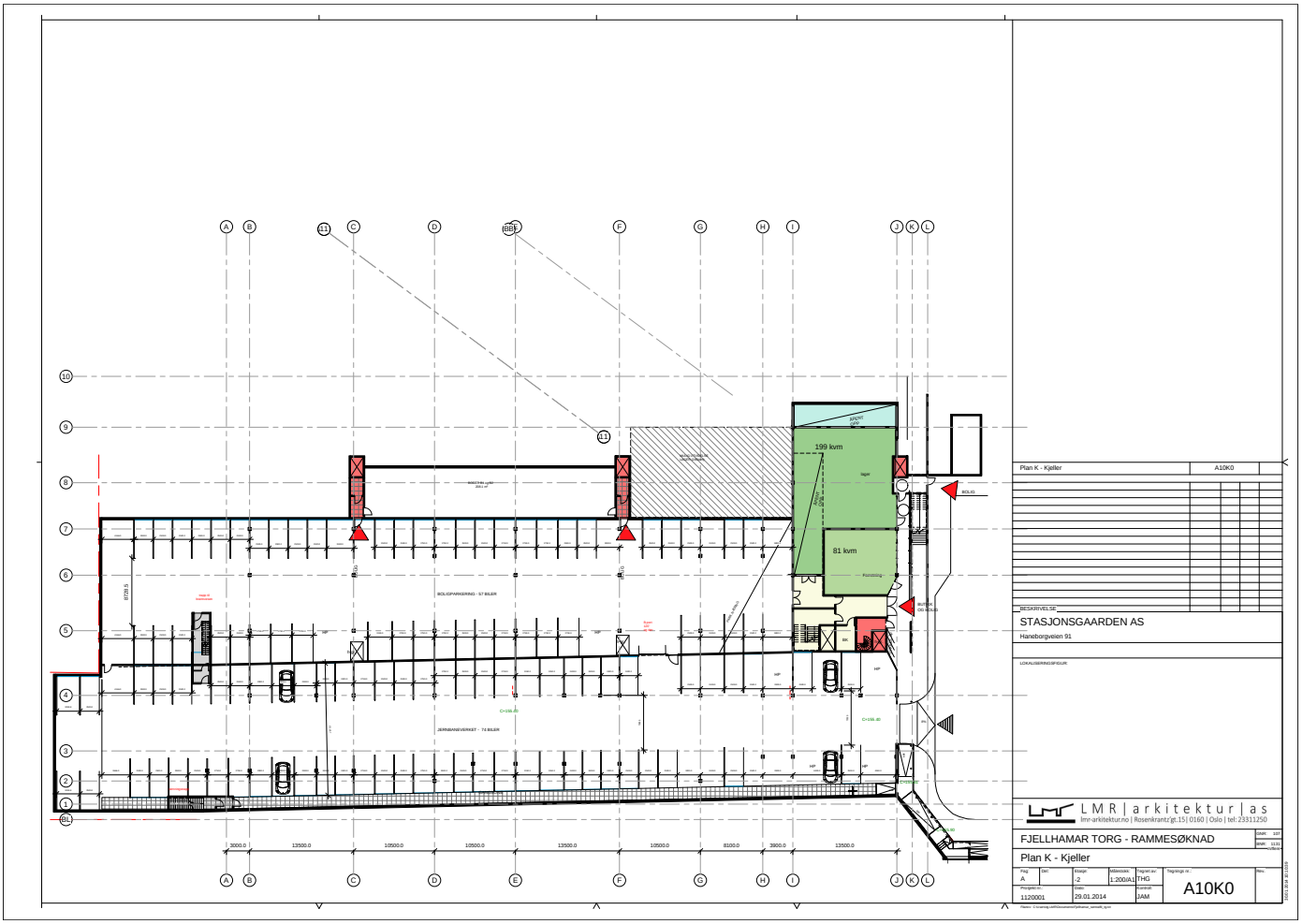
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

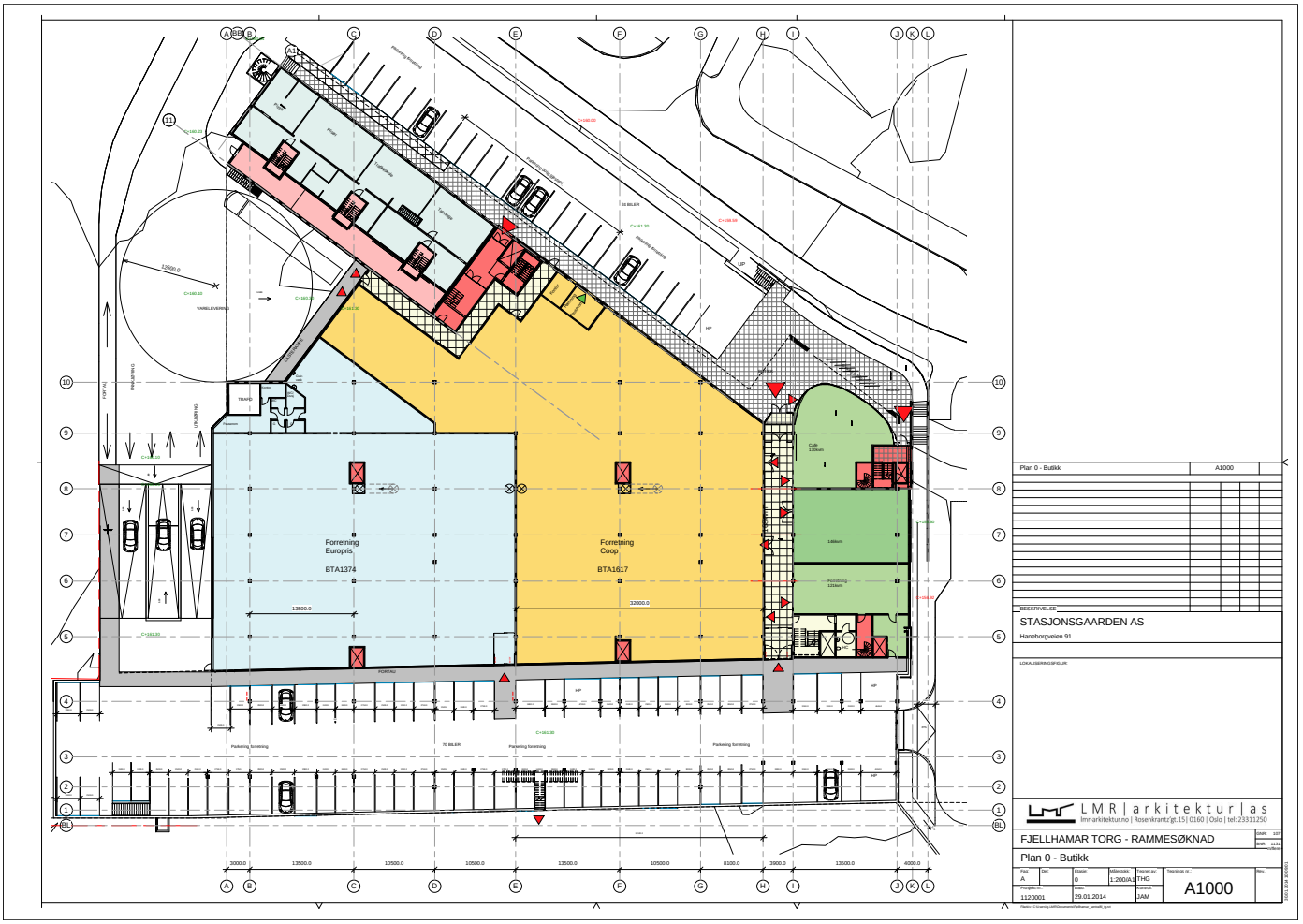

Forretning
Europris
BTA1374
Forretning
Coop
BTA1617
Cafe
130kvm
Plan 0 - Butikk
A1000
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 0 - Butikk
A
0
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1000


Plan 4 - Bolig
A1040
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 4 - Bolig
A1040
1120001
29.01.2014
1:200/A1
THG
JAM

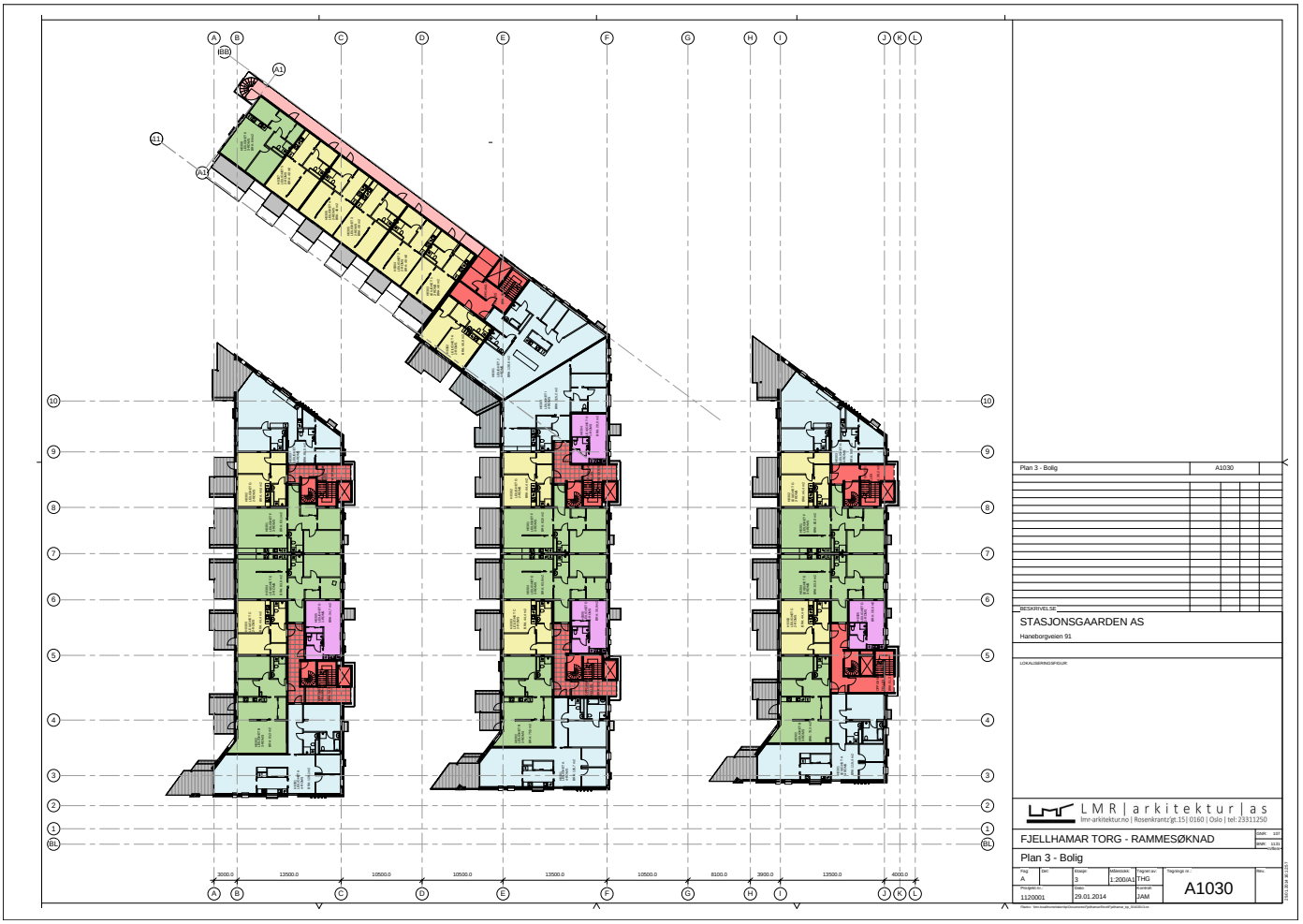

Plan 5 - Bolig
A1050
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 5 - Bolig
A
S
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1050


Plan 1E - Eksisterende bolig/utleie
A1010E
BESKRIVELSE
DATO
TEGN.
KTR.
RØ.
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 1E - Eksisterende bolig/utleie
Prosjekt nr.:
1120001
Dato:
24.01.14
Tegnet av:
THG
Kontrollert:
JAM
A1010E


199 kvm
81 kvm
BOLIGPARKERING - 57 BILER
JERNBANEVERKET - 74 BILER
3000.0
13500.0
10500.0
10500.0
13500.0
10500.0
8100.0
3900.0
13500.0
Plan K - Kjeller
A10K0
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan K - Kjeller
A
-2
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A10K0


Forretning
Europris
BTA1374
Forretning
Coop
BTA1617
Cafe
130kvm
Plan 0 - Butikk
A1000
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Hanebergveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 0 - Butikk
A
0
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1000


Plan 1 - Bolig
A1010
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 1 - Bolig
A
1
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1010

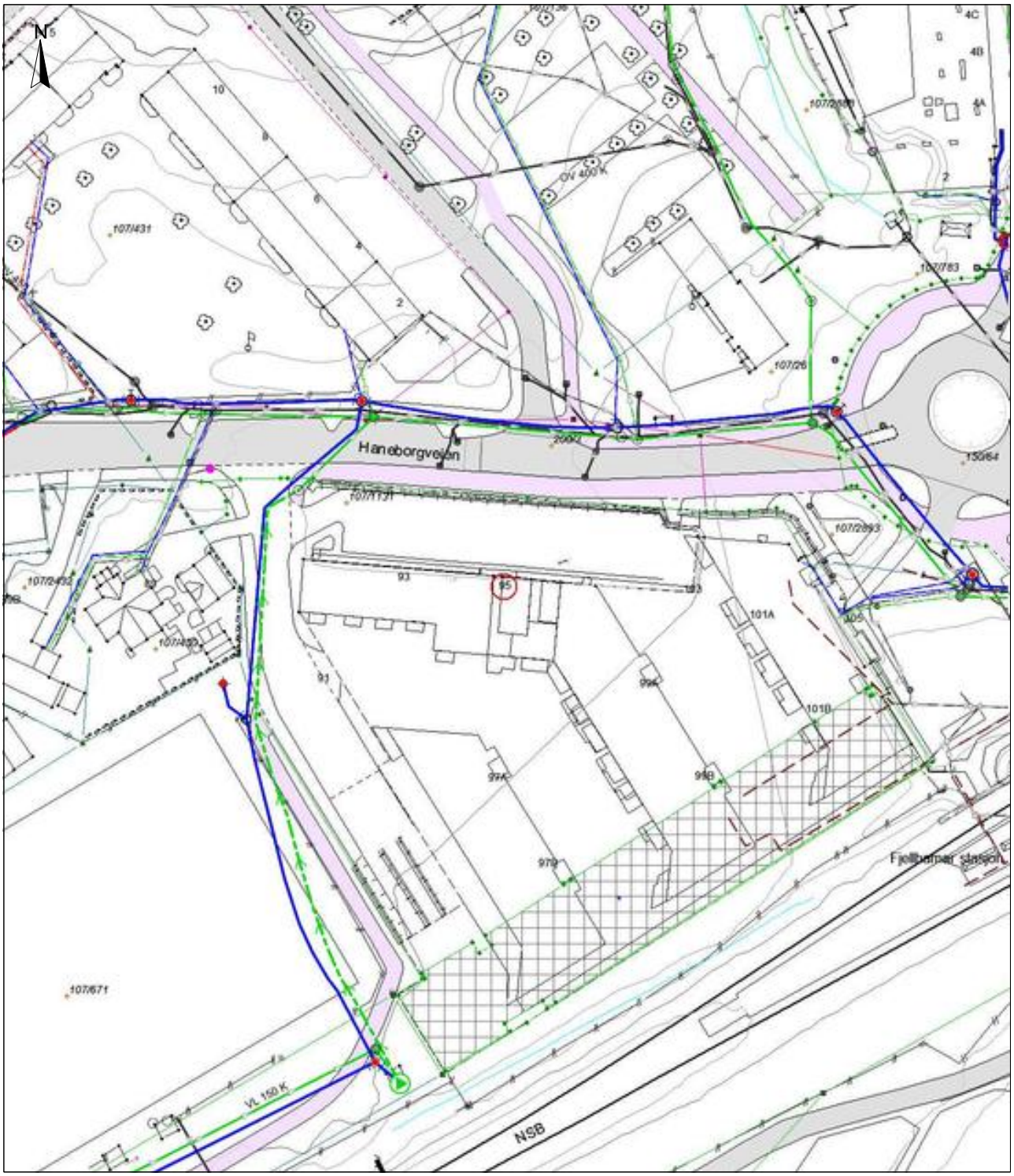

Plan 3 - Bolig
A1030
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 3 - Bolig
A
3
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1030

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

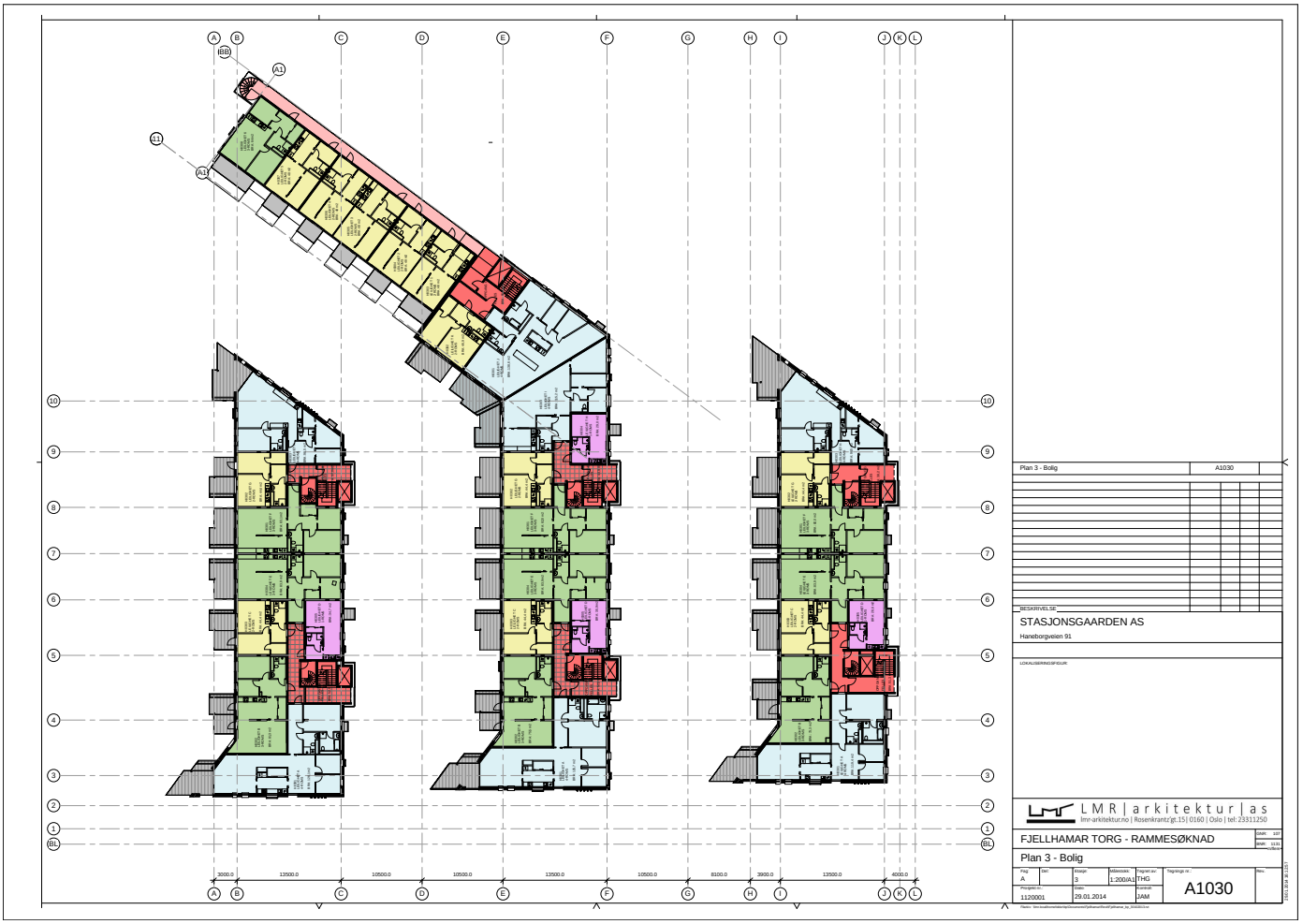
Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1131** Adresse: **Haneborgveien 95**

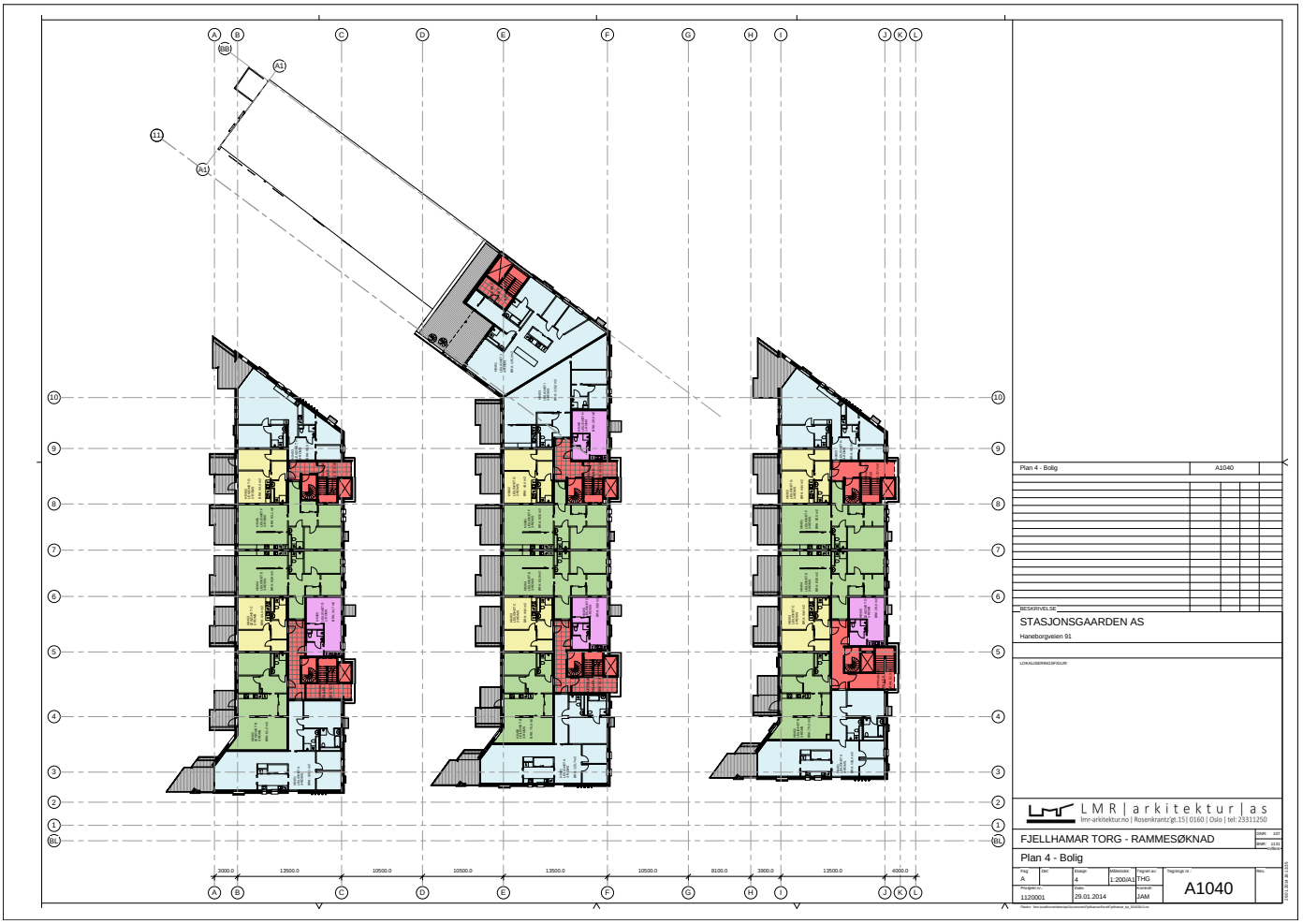
Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

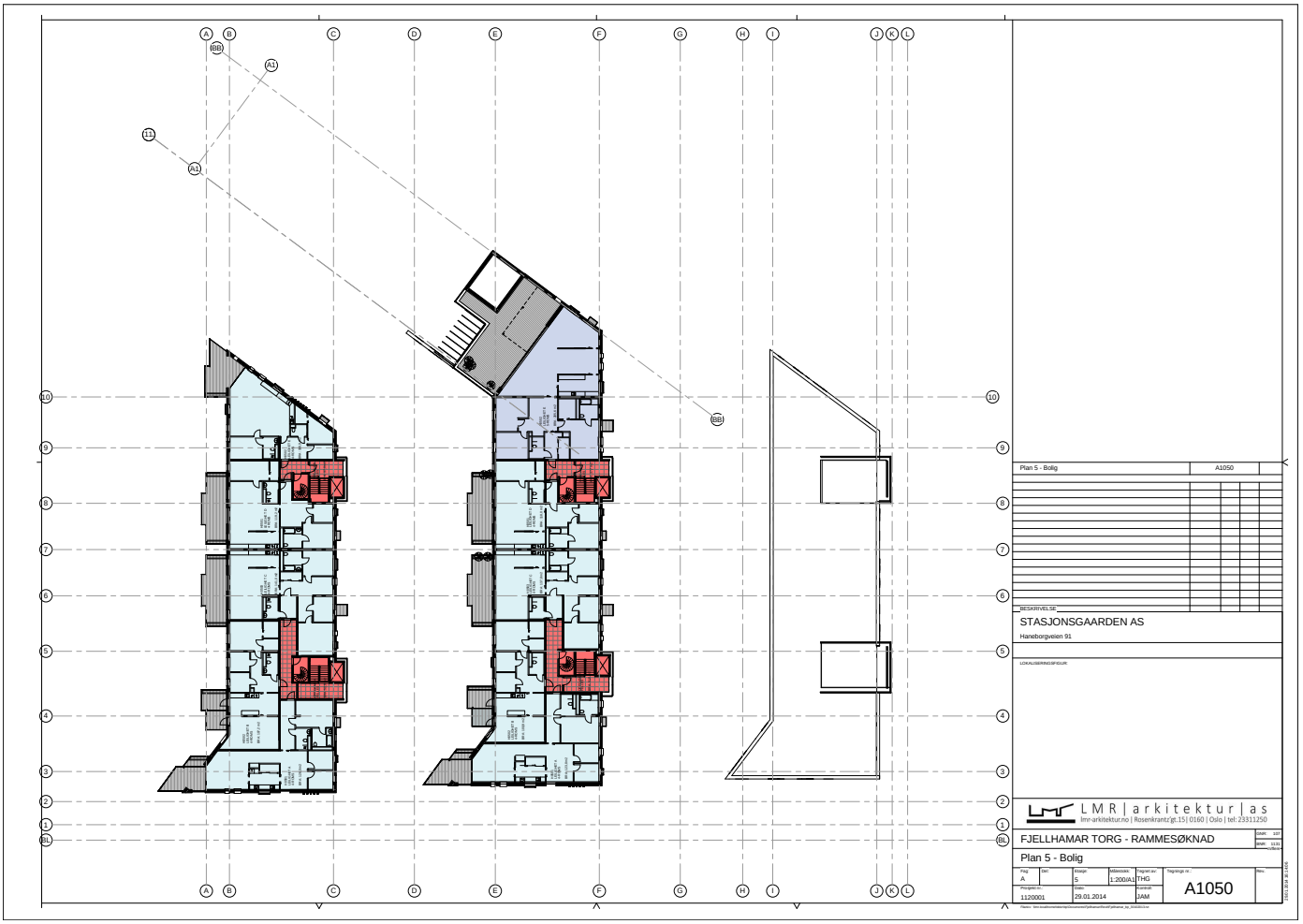
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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


Plan 3 - Bolig
A1030
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 3 - Bolig
A1030
1120001
29.01.2014
1:200/A1
THG
JAM


Plan 4 - Bolig
A1040
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 4 - Bolig
A1040
1120001
29.01.2014
1:200/A1
THG
JAM


Plan 5 - Bolig
A1050
BESKRIVELSE
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 5 - Bolig
A
S
1:200/A1
THG
1120001
29.01.2014
JAM
A1050

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 107/1131/0/87
Adresse: Haneborgveien 95
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

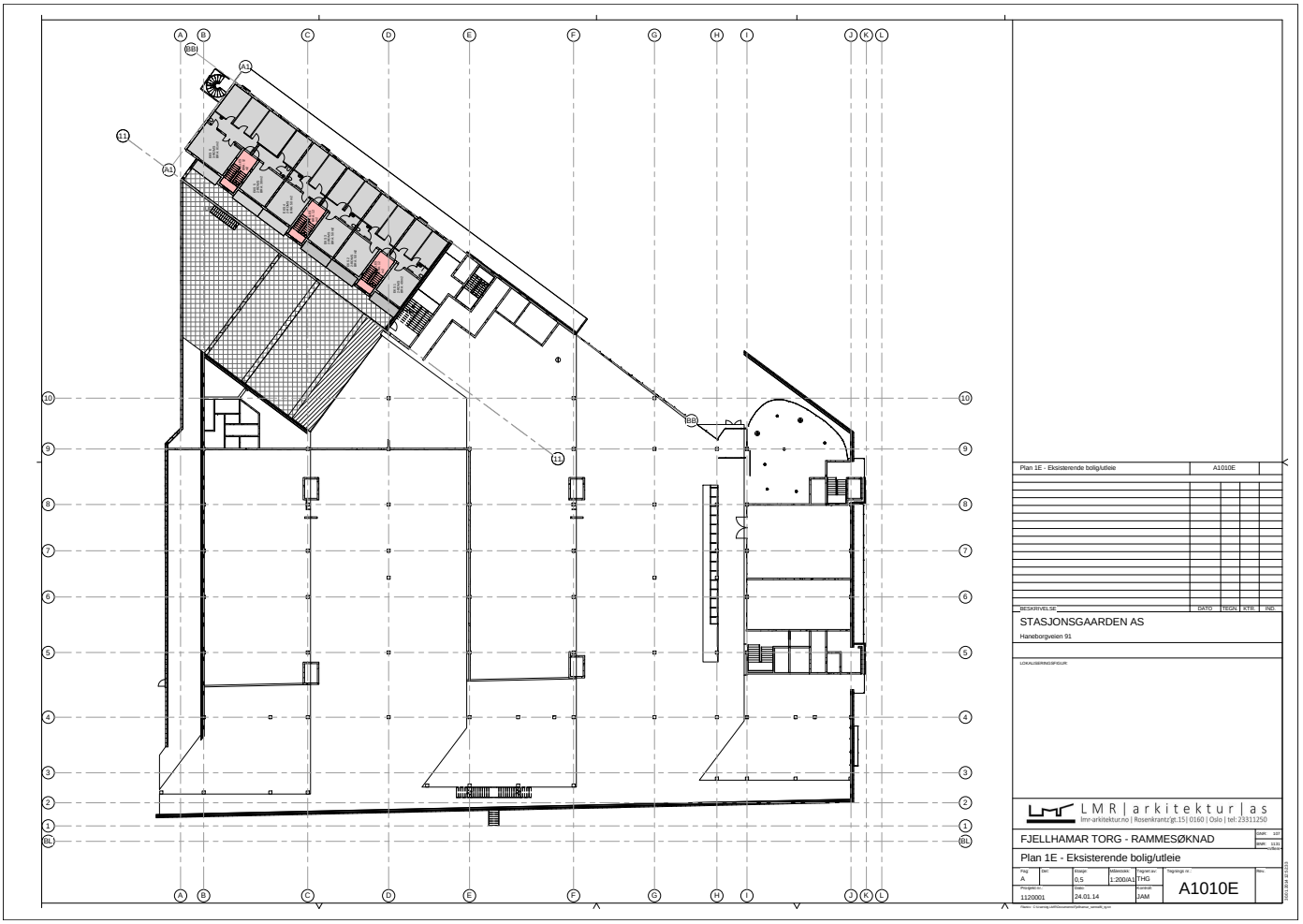
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.


Plan 1E - Eksisterende bolig/utleie
A1010E
BESKRIVELSE
DATO
TEGN.
KTR.
RØ.
STASJONSGAARDEN AS
Haneborgveien 91
LOKALISERINGSFIGUR
LMR | arkitektur | as
lmr-arkitektur.no | Rosenkrantz'gt.15| 0160 | Oslo | tel: 23311250
FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD
Plan 1E - Eksisterende bolig/utleie
Prosjekt nr.:
1120001
Dato:
24.01.14
Tegnet av:
THG
Kontrollert:
JAM
A1010E

Utskriftsdato: 28.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/1131//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lørenskog kommune

LMR Arkitektur AS
Rosenkrantz gate 15
0160 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	15/3300- 108		03.04.2024

Ferdigattest - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Haneborgveien 91,93, 95, 97 A/B, 99 A/B og 101 A/B	107/1131//	
Ansvarlig søker LMR Arkitektur AS Rosenkrantz gate 15 0160 OSLO	**Tiltakshaver** Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer, Butikk/forretningsbygning	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.03.2024.

Rammetillatelse for oppføring av 3 boligblokker, forretning, kontor og cafe med underjordisk garasje ble gitt 09.12.2014 (sak 14/1263-11). Sist endringstillatelse ble godkjent 17.12.2021 i sak 15/3300-105.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G01 - Gjennomføringsplan versjon 16

Kopi til:
Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN

Intern kopi til:

Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. LØRENSKOG
V/CELINE TØEN OLSEN
SOLHEIMVEIEN 112
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 304230217
Vår referanse: 3283854/22301578
Bestilling: C3 2023-09-05 (2) 137

Dato
05.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1406063	200	25.11.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1131	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Sigve Kristensen 90 77 36 28
Lørenskog kommune	Postboks 304, 1471 Lørenskog	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Martin Lüttichau	220982	m.luttichau@selmer.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 1324 Vika	0112	Oslo	41402110

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	Lørenskog kommune	107	1131	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
957 145 566	Stasjonsgaarden AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

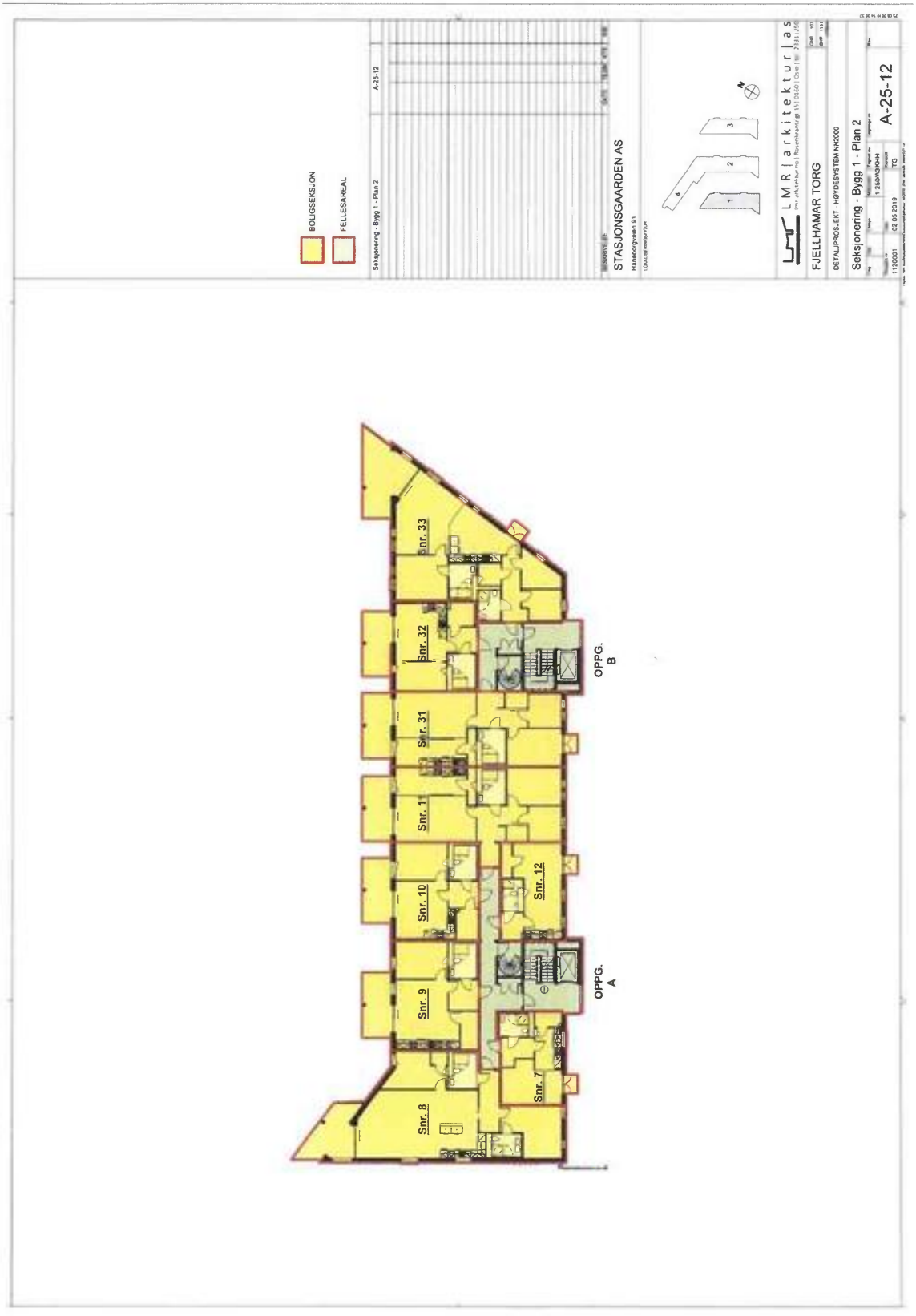
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	40	B	13	B	40	B	25	B	163	B	37	B	85	B	49	B	115	B
2	B	119	B	14	B	119	B	26	B	95	B	38	B	50	B	50	B	64	B
3	B	63	B	15	B	63	B	27	B	163	B	39	B	114	B	51	B	51	B
4	B	56	B	16	B	56	B	28	B	74	B	40	B	140	B	52	B	89	B
5	B	85	B	17	B	88	B	29	B	50	B	41	B	114	B	53	B	39	B
6	B	34	B	18	B	42	B	30	B	114	B	42	B	40	B	54	B	40	B
7	B	41	B	19	B	40	B	31	B	85	B	43	B	115	B	55	B	115	B
8	B	119	B	20	B	119	B	32	B	50	B	44	B	64	B	56	B	64	B
9	B	63	B	21	B	63	B	33	B	114	B	45	B	51	B	57	B	51	B
10	B	56	B	22	B	56	B	34	B	85	B	46	B	85	B	58	B	88	B
11	B	88	B	23	B	88	B	35	B	50	B	47	B	30	B	59	B	38	B
12	B	42	B	24	B	42	B	36	B	114	B	48	B	40	B	60	B	40	B
Sum tellere:		16 155				Nevner =		16 155											

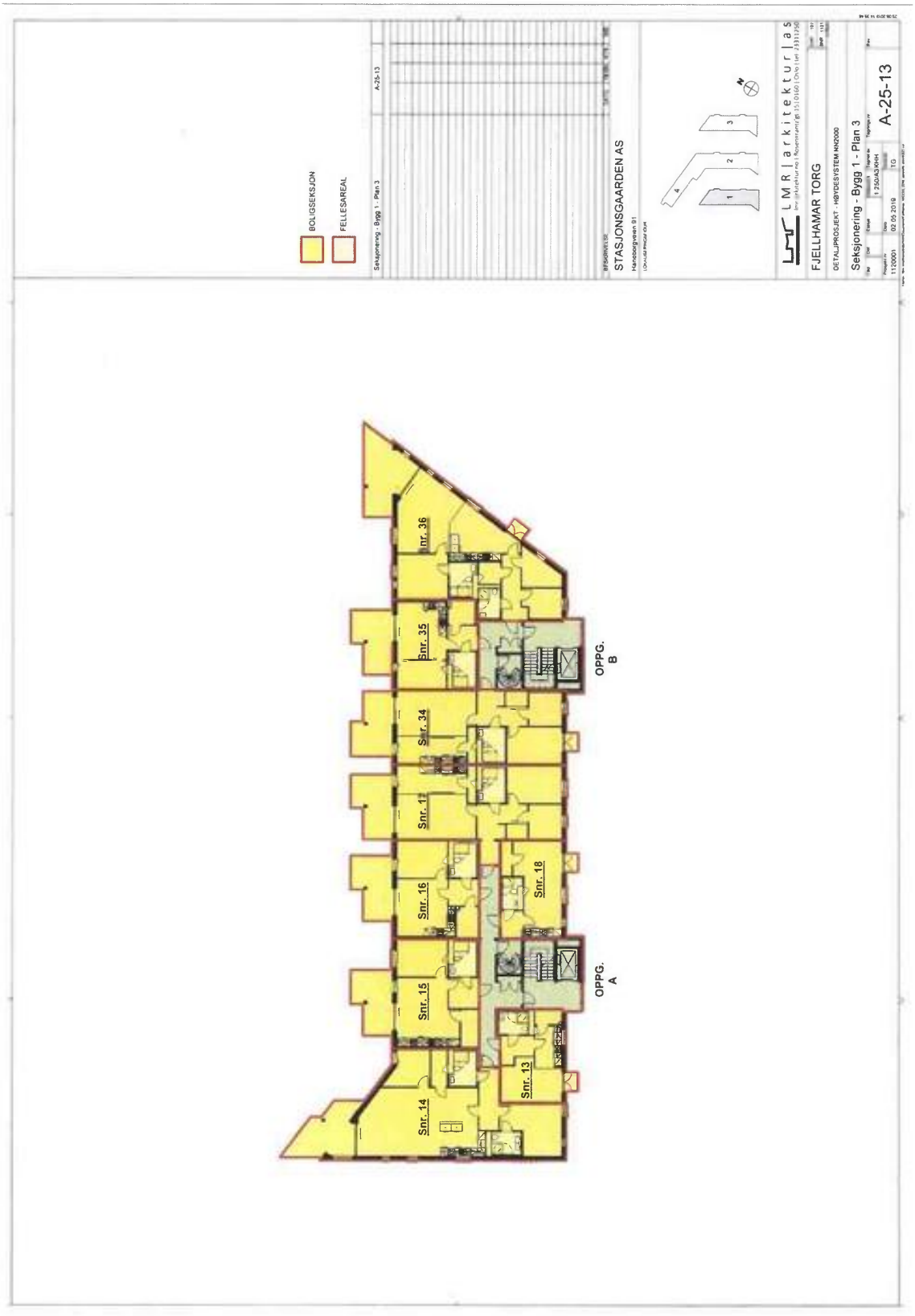
Dato	Innsenderens underskrift
10.7.19	Martin M. Lüttichau Advokat

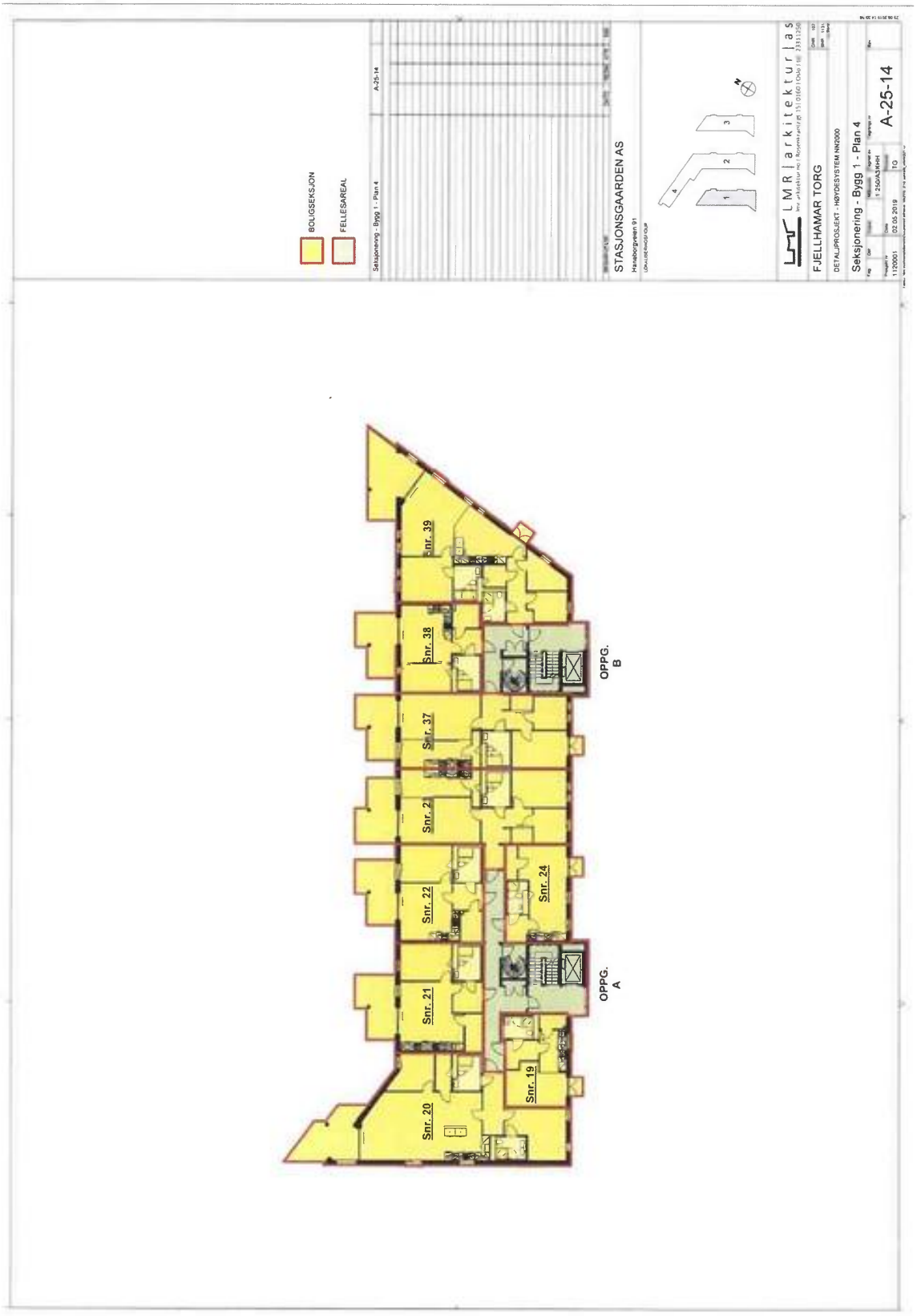
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes
Sigve Kristensen
Advokatfullmektig


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 1
A-25-11
STASJONSGAARDEN AS
LMR | arkitektur | as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 1
1:250/A3H/H
24.05.2019
A-25-11
Snr. 30
Snr. 29
Snr. 28
Snr. 5
Snr. 4
Snr. 3
Snr. 2
Snr. 6
Snr. 1
OPPG. B
OPPG. A

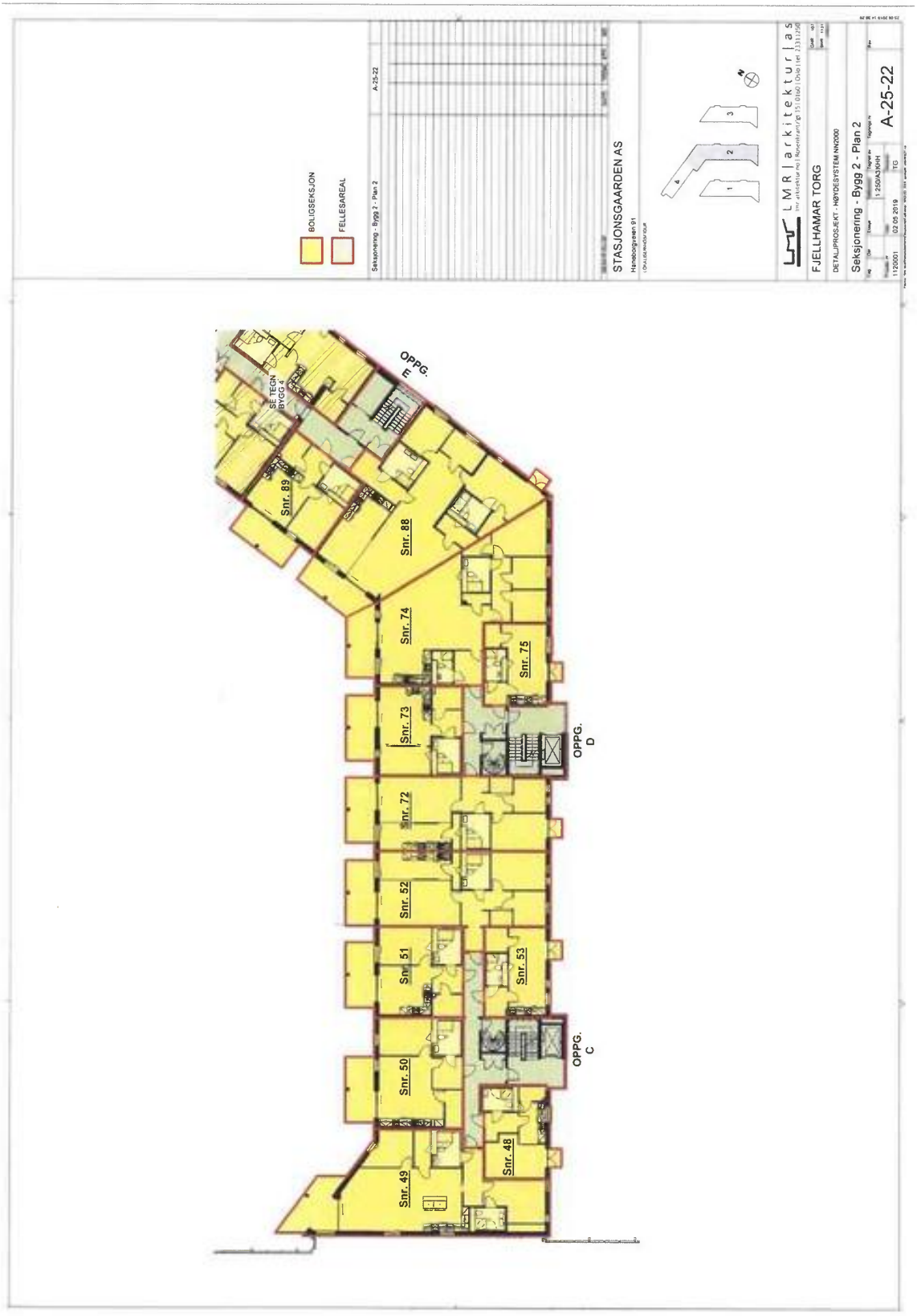

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 2
A-25-12
STASJONSGAARDEN AS
LMR arkitektur as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 2
A-25-12
Snr. 33
Snr. 32
Snr. 31
Snr. 11
Snr. 10
Snr. 9
Snr. 8
Snr. 12
Snr. 7
OPPG. B
OPPG. A

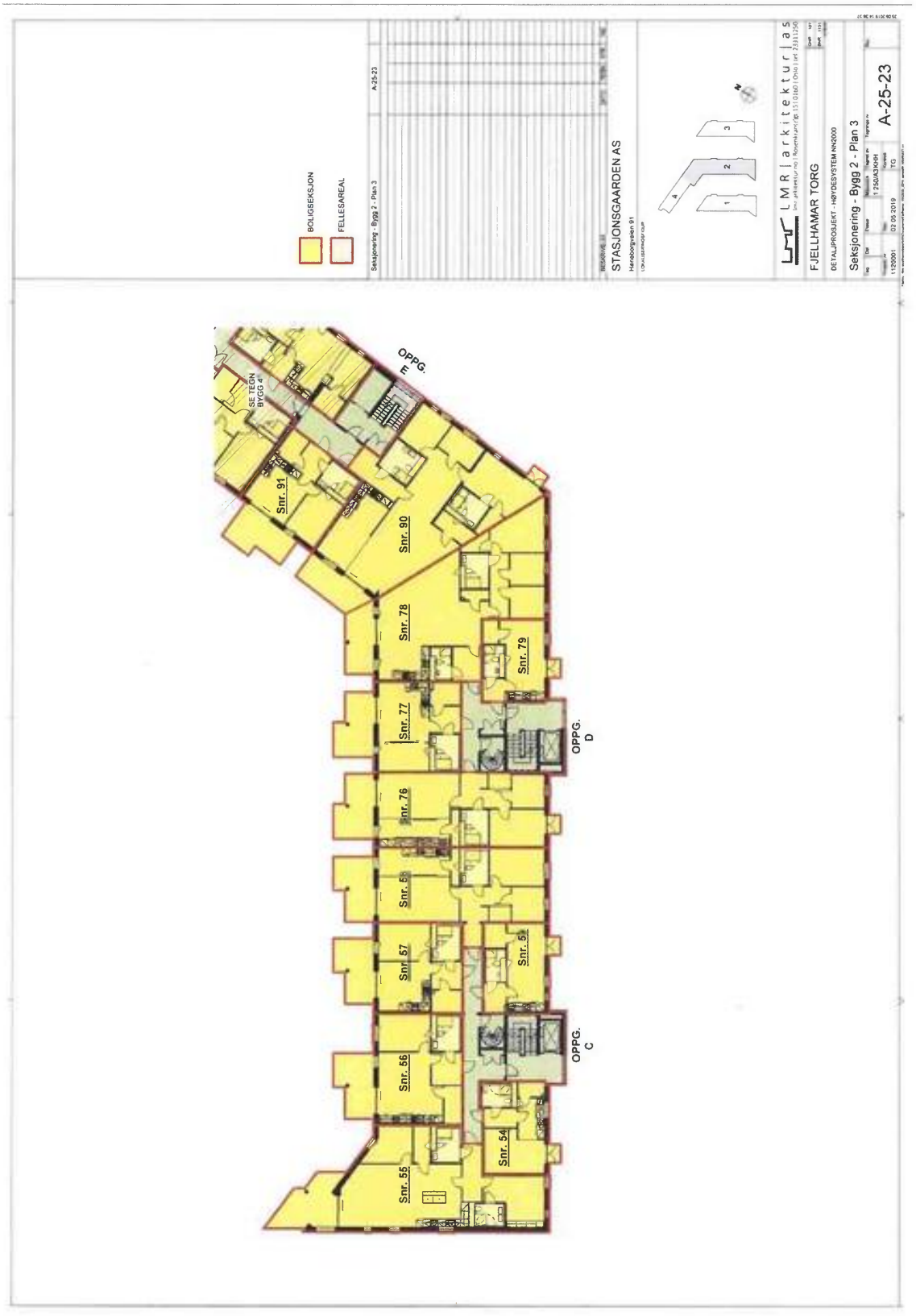

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 3
A-25-13
STASJONSGAARDEN AS
Hønsbergveien 91
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 3
A-25-13
1:250/A3/NH
02.09.2019
TG
Snr. 36
Snr. 35
Snr. 34
Snr. 17
Snr. 16
Snr. 15
Snr. 14
Snr. 13
Snr. 18
OPPG. B
OPPG. A

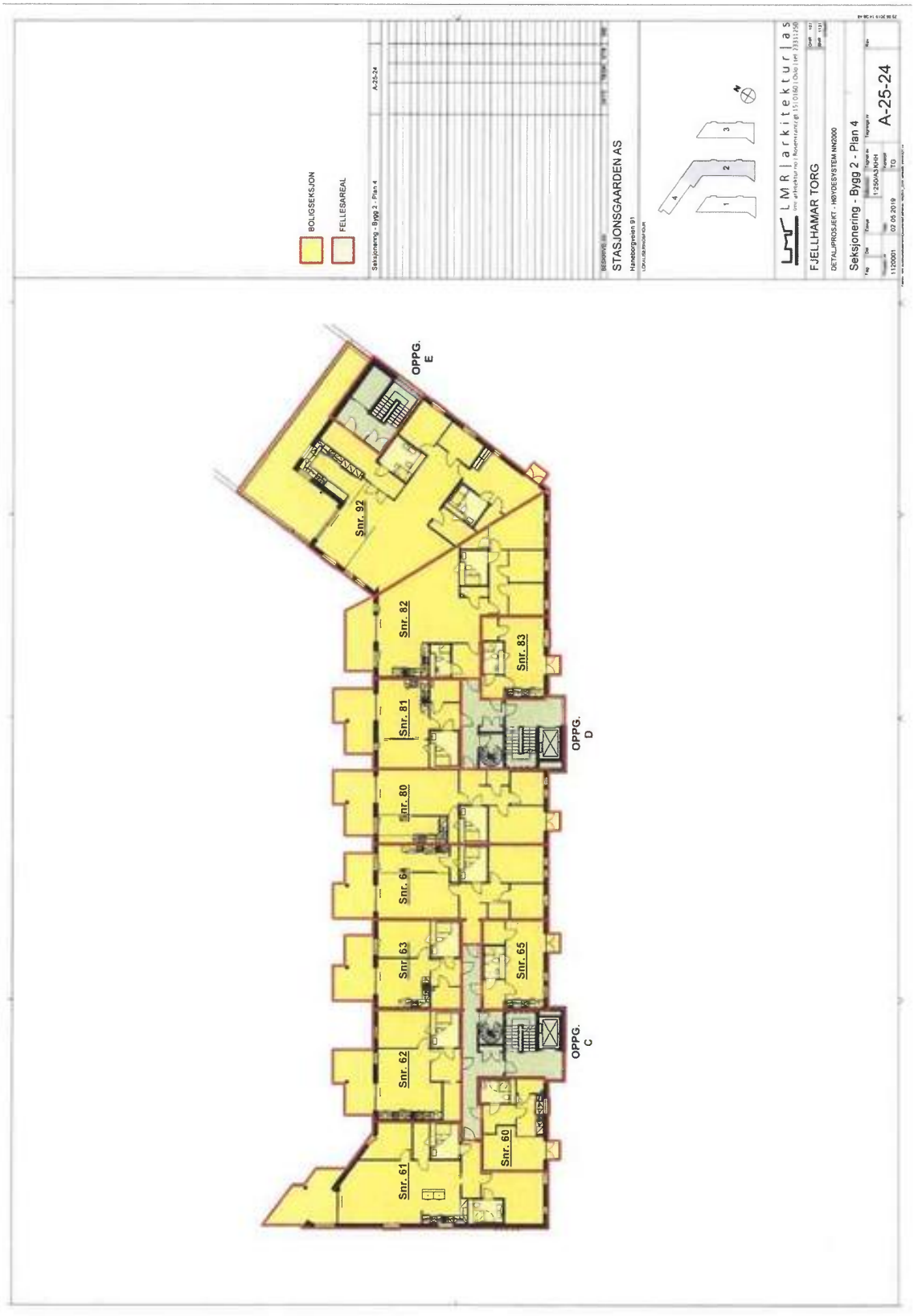

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 4
A-25-14
STASJONSGAARDEN AS
Hasleborgveien 91
LMR arkitektur as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 4
A-25-14
1:250/A3HH
02.05.2019
TG
Snr. 39
Snr. 38
Snr. 37
Snr. 2
Snr. 22
Snr. 24
Snr. 21
Snr. 19
Snr. 20
OPPG. B
OPPG. A

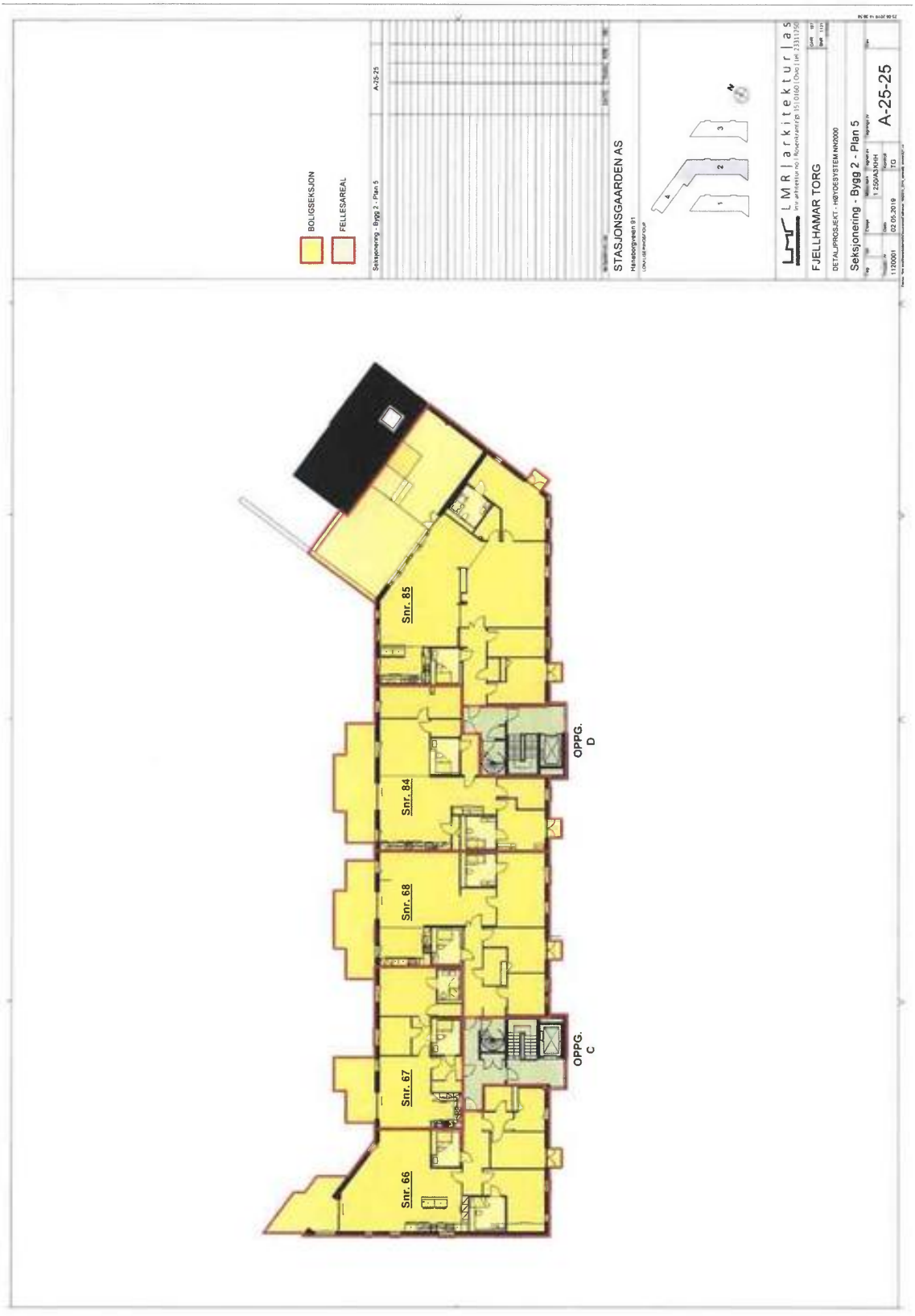

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
A-25-15
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
F.JELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 5
A-25-15
Snr. 41
Snr. 40
Snr. 27
Snr. 26
Snr. 25
OPPG. B
OPPG. A


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
LMR arkitektur as
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 1
A-25-21
OPPG. E
E TEKN. BYGG 4
Snr. 86
Snr. 87
Snr. 71
Snr. 70
Snr. 69
Snr. 45
Snr. 44
Snr. 43
Snr. 42
OPPG. C


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 2
A-25-22
STASJONSGAARDEN AS
LMR arkitektur as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 2
A-25-22
1:250/A1/A4
02.09.2019
OPPG. E
OPPG. D
OPPG. C
Snr. 89
Snr. 88
Snr. 74
Snr. 75
Snr. 73
Snr. 72
Snr. 52
Snr. 51
Snr. 53
Snr. 50
Snr. 48
Snr. 49

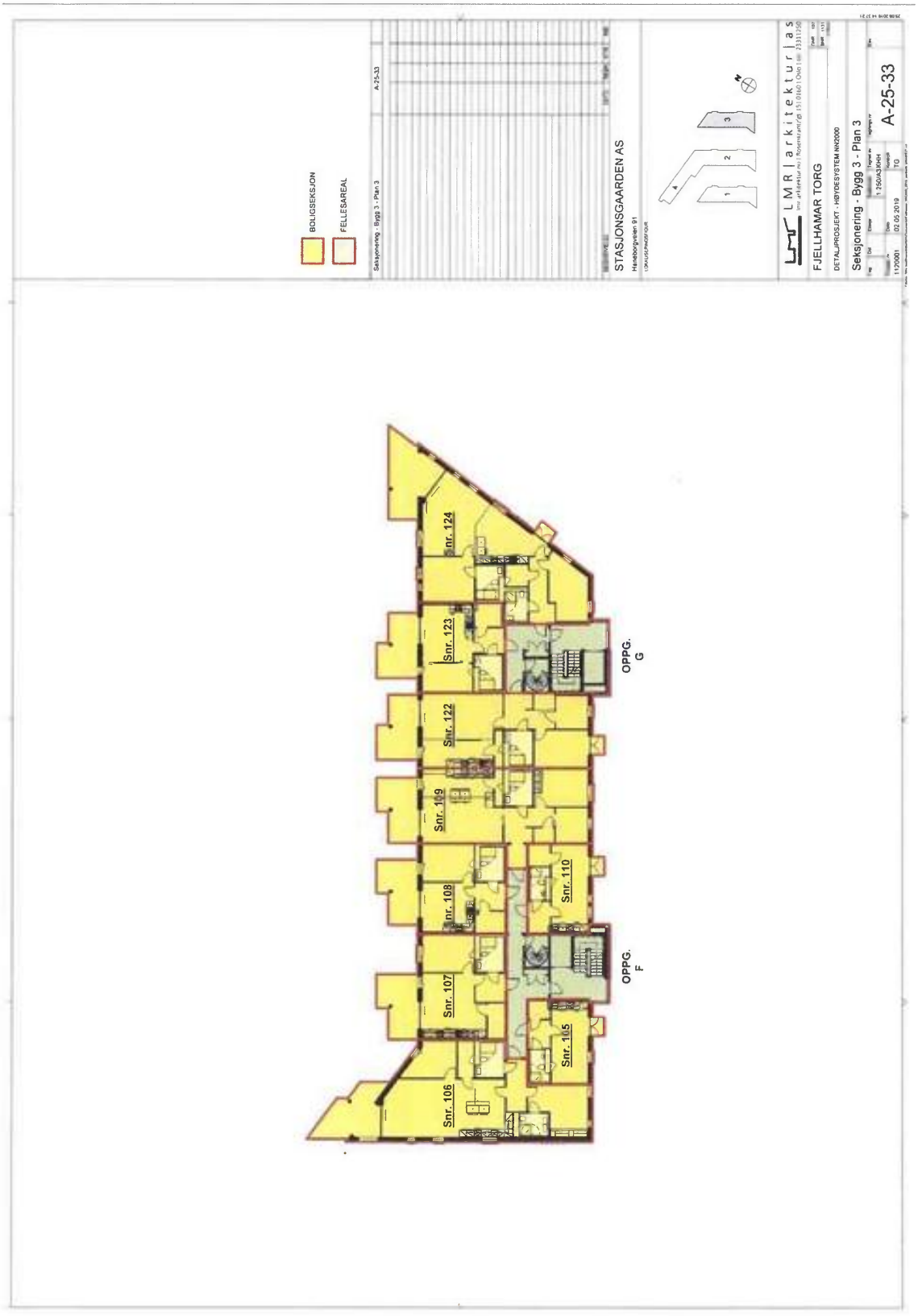

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 3
A-25-23
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 3
A-25-23
OPPG. E
OPPG. D
OPPG. C
SE TEGN BYGG 4
Snr. 91
Snr. 90
Snr. 78
Snr. 79
Snr. 77
Snr. 76
Snr. 58
Snr. 57
Snr. 59
Snr. 56
Snr. 54
Snr. 55

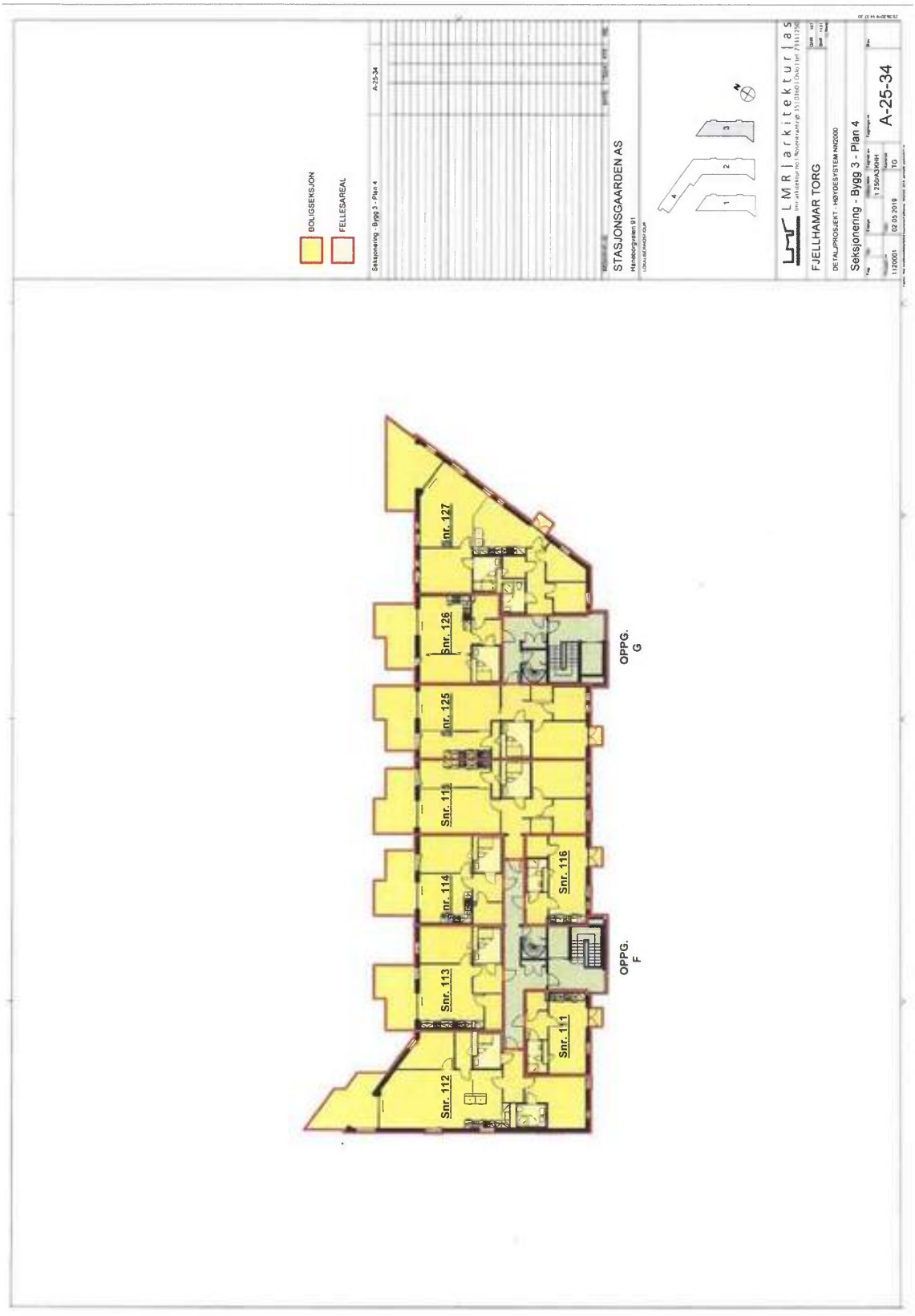

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 4
A-25-24
STASJONSGAARDEN AS
Hønebergveien 91
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 4
1:250/A3/A1/H
TG
07.05.2019
A-25-24
OPPG. E
OPPG. D
OPPG. C
Snr. 92
Snr. 82
Snr. 83
Snr. 81
Snr. 80
Snr. 64
Snr. 63
Snr. 65
Snr. 62
Snr. 60
Snr. 61


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 5
A-25-25
STASJONSGAARDEN AS
Hålandsgaten 91
LMR | arkitektur | as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 5
A-25-25
1:250/A3/HH
02.05.2019
TG
1120001
Snr. 85
Snr. 84
Snr. 68
Snr. 67
Snr. 66
OPPG. D
OPPG. C

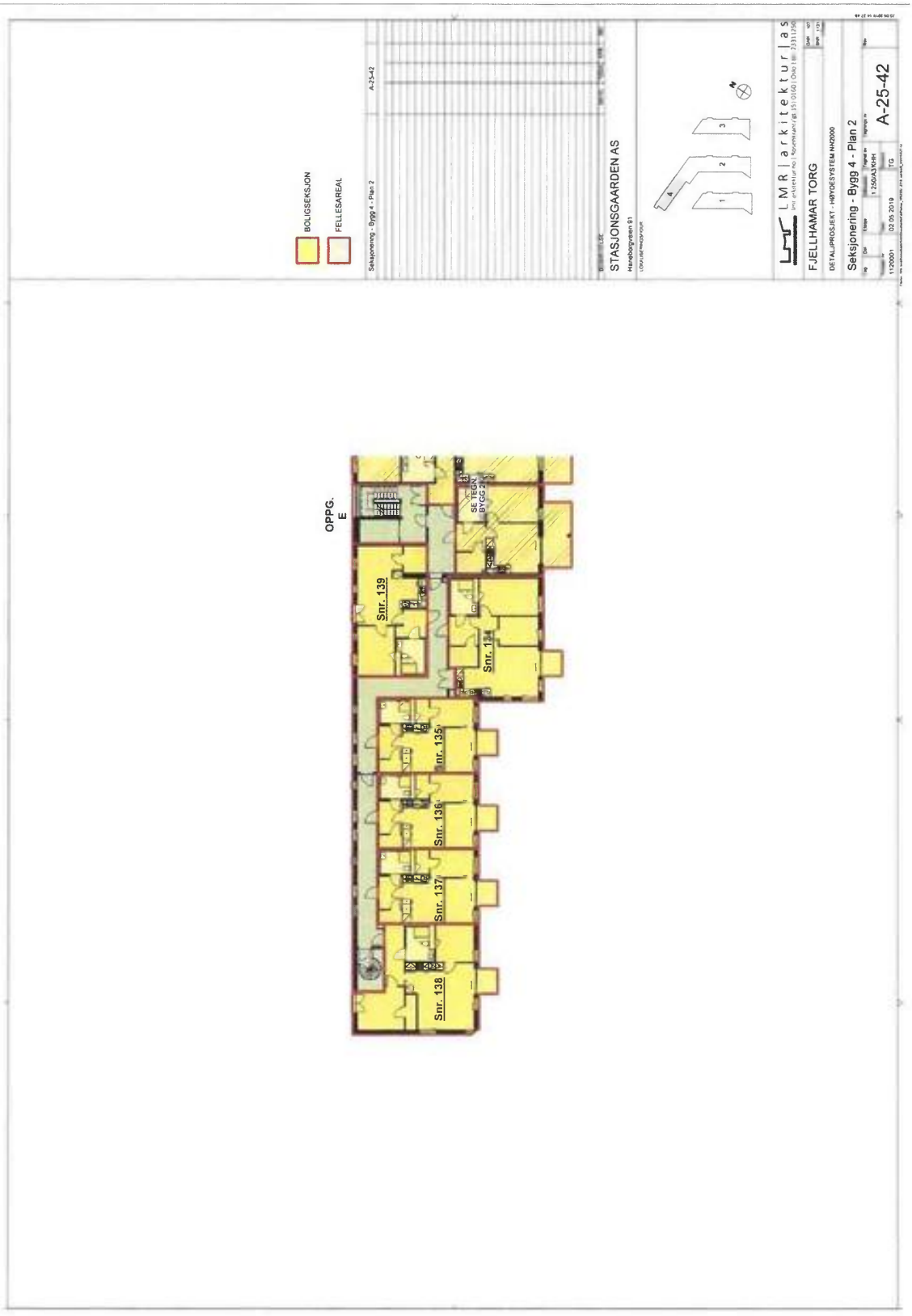

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
LMR | arkitektur | as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 1
A-25-31
Snr. 117
Snr. 118
Snr. 94
Snr. 93
Snr. 95
Snr. 98
Snr. 97
Snr. 16
OPPG. G
OPPG. F


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
A-25-32
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 2
STASJONSGAARDEN AS
Handelsgården 91
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 2
1:250/A3 NOH
02.05.2019
TG
A-25-32
Snr. 121
Snr. 120
Snr. 119
Snr. 103
Snr. 102
Snr. 101
Snr. 100
Snr. 104
Snr. 99
OPPG. G
OPPG. F


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 3
A-25-33
STASJONSGAARDEN AS
LMR | arkitektur | as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - MED DESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 3
A-25-33
Snr. 124
Snr. 123
Snr. 122
Snr. 109
nr. 108
Snr. 107
Snr. 106
Snr. 105
Snr. 110
OPPG. G
OPPG. F


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 4
A-25-34
STASJONSGAARDEN AS
LMR arkitektur as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 4
1:250/A3HH
02.05.2019
TG
A-25-34
Snr. 127
Snr. 126
Snr. 125
Snr. 111
Snr. 114
Snr. 116
Snr. 113
Snr. 111
Snr. 112
OPPG. G
OPPG. F

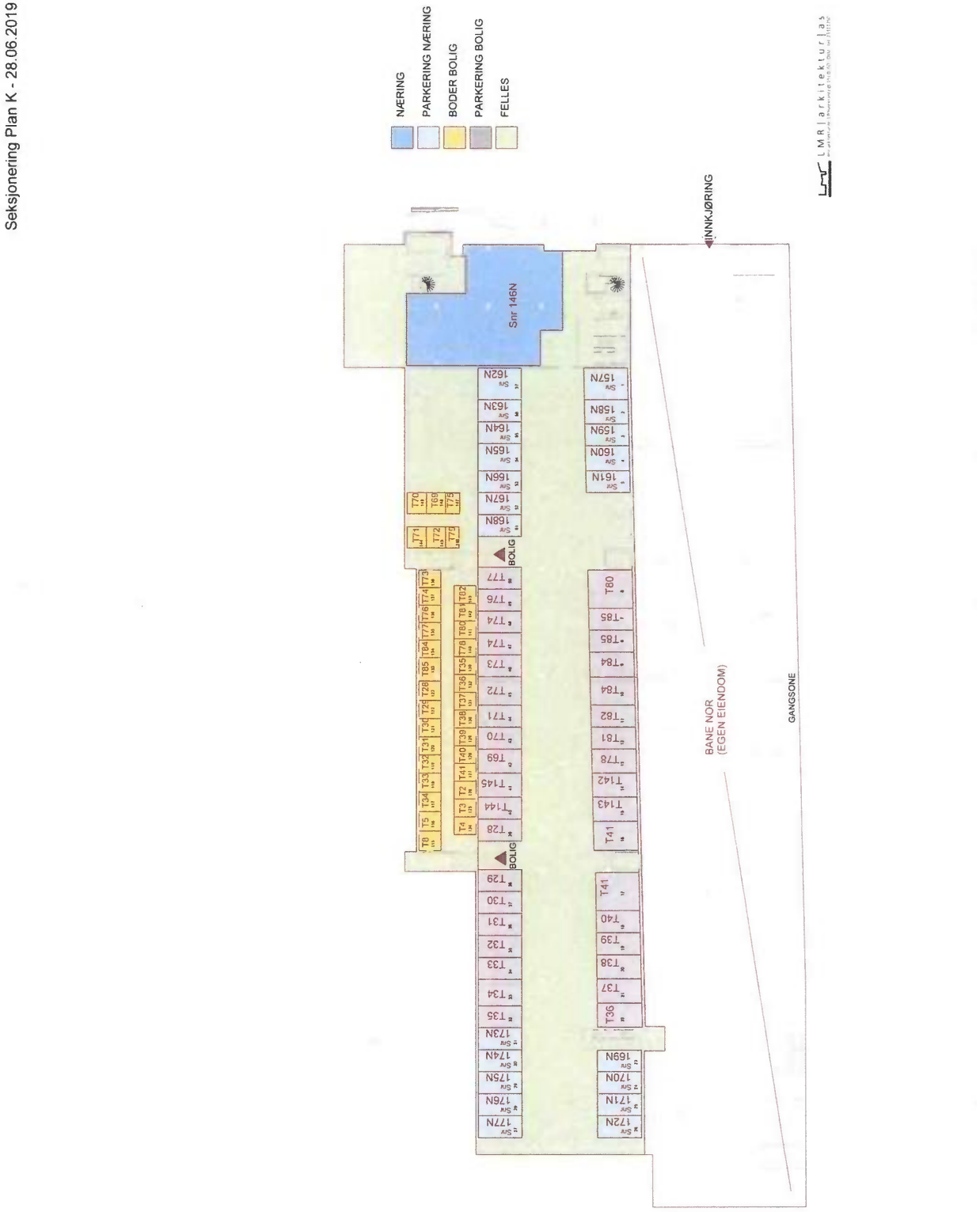

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
A-25-41
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 1
STASJONSGAARDEN AS
LMR arkitektur as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 1
A-25-41
OPPG. E
E TEGN. BYGG 2
Snr. 133
Snr. 134
Snr. 129
Snr. 130
Snr. 131
Snr. 132


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 2
A-25-42
STASJONSGÅARDEN AS
Hønebergveien 91
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HMTDESYSTEM NH2000
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 2
A-25-42
1:250/A3/NOR
02.05.2019
TG
1120001
OPPG.
E
SE TEGN BYGG 2
Snr. 139
Snr. 134
Snr. 135
Snr. 136
Snr. 137
Snr. 138

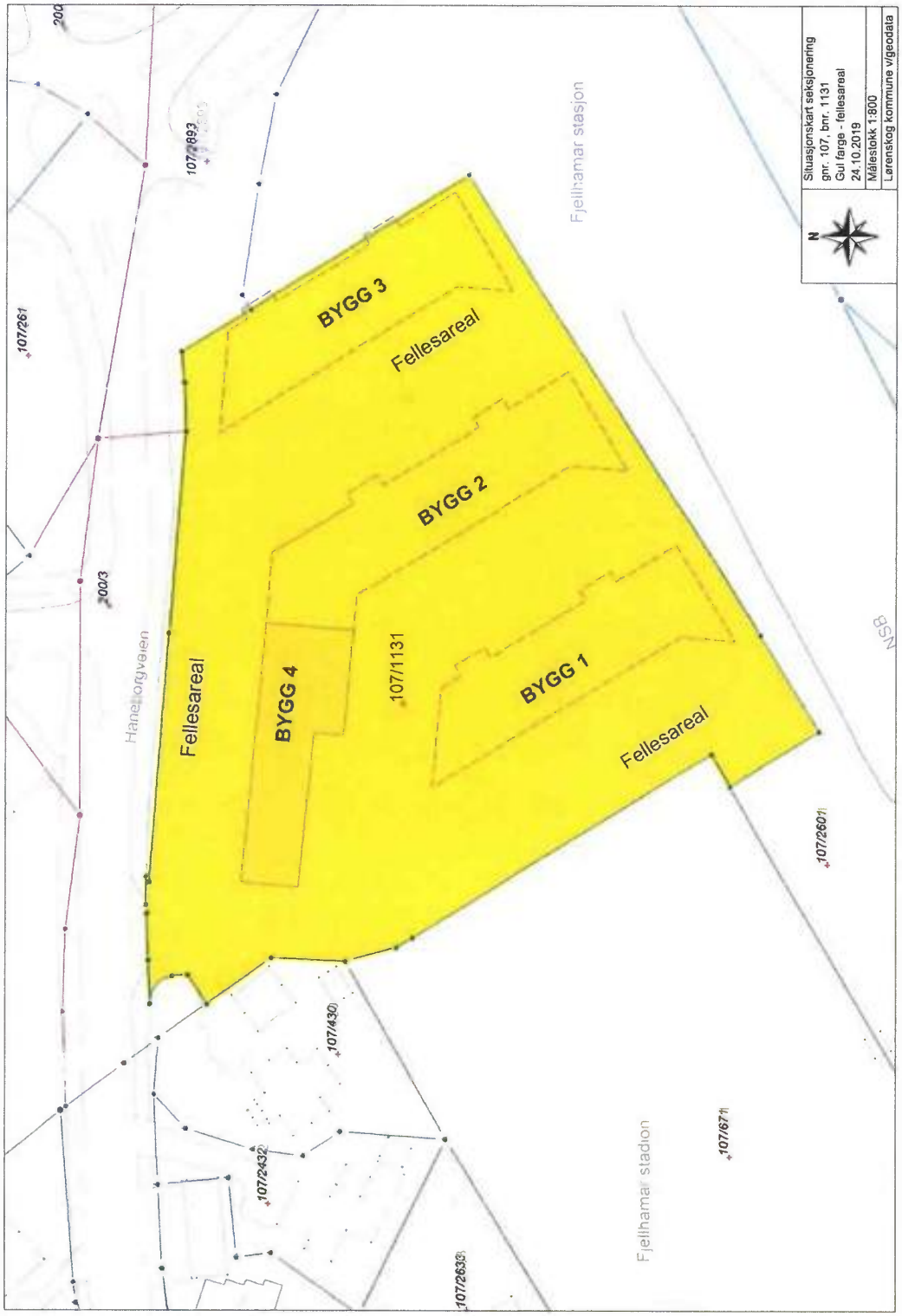

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 3
A-25-43
STASJONSGAARDEN AS
Hakkebergveien 91
LMR | arkitektur | as
FJELLHAMAR TORG
DETALJPROSJEKT - HØYDESYSTEM NN2000
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 3
A-25-43
OPPG.
E
SE TEGN
TEG 01
Snr. 145
Snr. 140
Snr. 141
Snr. 142
Snr. 143
Snr. 144


Seksjonering Plan 0 - 28.06.2019
NÆRING
PARKERING NÆRING
BODER BOLIG
PARKERING BOLIG
FELLES
FELLES UTE
LMR | arkitektur as
Snr 150N
Snr 149N
Snr 148N
Snr 151N
Snr 153N
Snr 154N
Snr 155N
Snr 156N
Snr 152N
FORTAU
UTKJØRING
INNKJØRING
FORTAU

Seksjonering Plan K - 28.06.2019




Seksjonering Plan U - 02.07.2019
NÆRING
PARKERING NÆRING
BODER BOLIG
PARKERING BOLIG
FELLES
LMR arkitektur as
Snr 147N
Snr 210N
Snr 212N
Snr 213N
Snr 211N
Snr 214N
Snr 215N
BOLIG
BOLIG
BOLIG
INNKJØRING


Situasjonskart seksjonering
gnr. 107, bnr. 1131
Gul farge - fellesareal
24.10.2019
Målestokk 1:800
Lørenskog kommune v/geodata
N
BYGG 3
Fellesareal
BYGG 2
BYGG 4
107/1131
BYGG 1
Fellesareal
Fellesareal
Fjellhamar stasjon
Fjellhamar stadion
Hanetorgveien
NSB
107/261
200/3
107/2601
107/430
107/2432
107/2633
107/671

Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. LØRENSKOG
V/CELINE TØEN OLSEN
SOLHEIMVEIEN 112
1473 LØRENSKOG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 304230217
Vår referanse: 3283853/22301573
Bestilling: C3 2023-09-05 (2) 133

Dato
05.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
394163	200	18.4.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1131	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kopi

Doknr: 394163 Tinglyst: 18.04.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

GNR. 107 BNR. 1131 I LØRENSKOG KOMMUNE

1. Rettighet for bruk av fortau og kjørevei til gående og syklende

Allmennheten gis vederlagsfri og evigvarende tilgang til fri ferdsel for gående og syklende på gnr. 107 bnr. 1131. Arealet er avmerket med rød farge, skravert felt, i vedlagte kart.

2. Rettighet for bruk av kjørevei til gnr. 107 bnr. 671, Fjellhamar stadion

Til en hver tid eier av gnr. 107 bnr. 671 (Fjellhamar stadion) gis vederlagsfri og evigvarende rett til å benytte kjørevei over gnr. 107 bnr. 1131 som kjøreadkomst til sin eiendom. Arealet er avmerket med rød farge i vedlagte kart. Fortau merket med skravering innen rødt område driftes og vedlikeholdes av Lørenskog kommune.

3. Rettighet for bruk av kjørevei til pumpestasjon på gnr. 107 bnr. 2914

Til en hver tid eier av gnr. 107 bnr. 2914 gis vederlagsfri og evigvarende rett til å benytte kjørevei over gnr. 107 bnr. 1131 som adkomst til pumpestasjon på gnr. 107 bnr. 2914. Arealet er avmerket med rød farge i vedlagte kart.

4. Tinglysing

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 107 bnr. 1131, snr. 1- 220, i Lørenskog kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne. Rettighetene etter denne erklæringen kan ikke slettes uten Lørenskog kommunes samtykke.

Rettighetene etter denne erklæringen kan transporteres til fremtidige parseller som eventuelt fradeles fra gnr. 107 bnr. 671 og gnr. 107 bnr. 2914.

Rettigheten er tidligere stadfestet i inngått utbyggingsavtale for Fjellhamar torg.

Lørenskog, 2.8. 2022

Hjemmelshaver til gnr. 107 bnr. 1131 i Lørenskog kommune

Sameiet Fjellhamar Torg, org.nr. 924290595

Arild Mellebye

Øyvind Henriksen

Geir Jone Karlsen

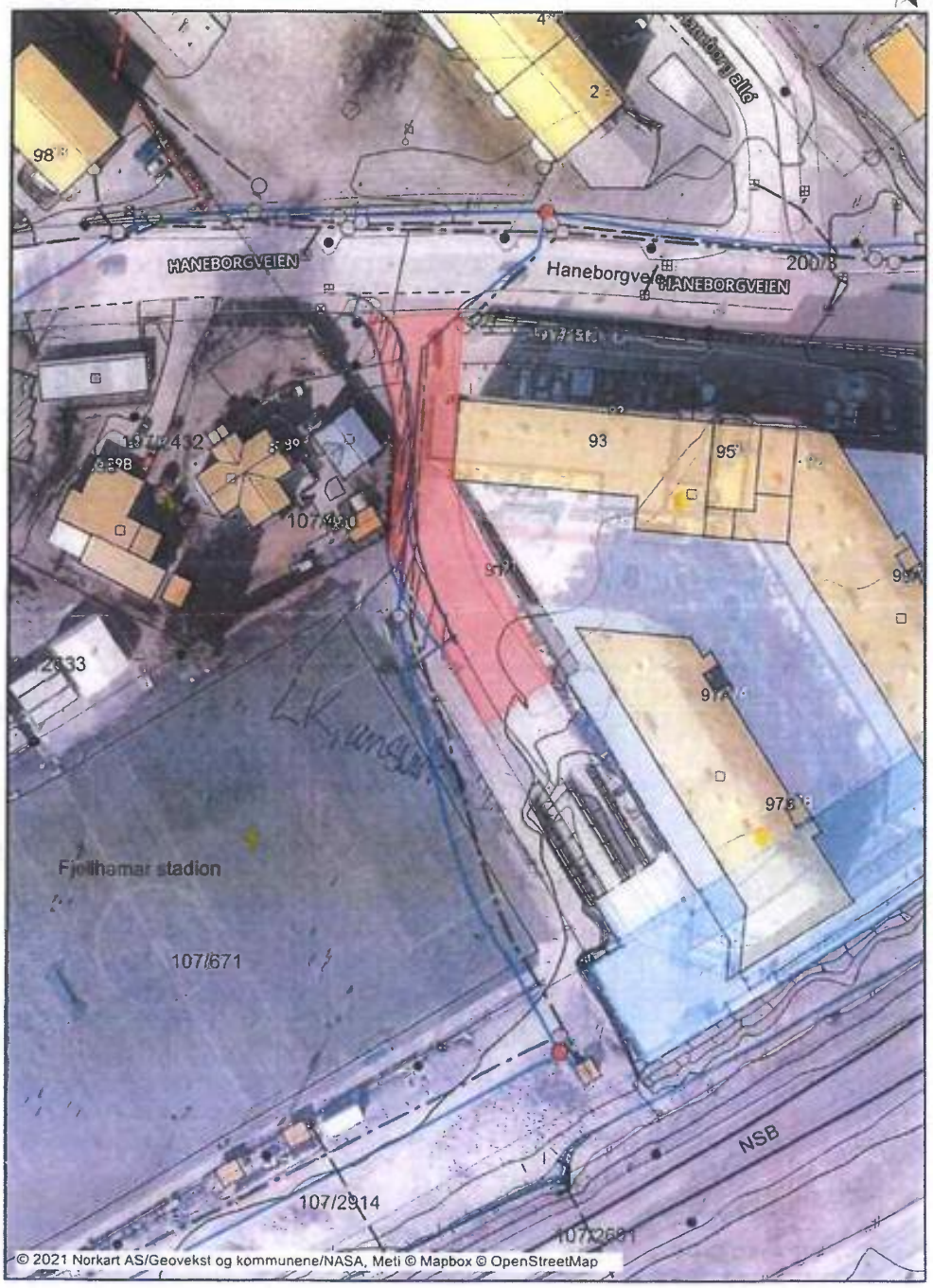
John Henry Sewell

Morten Kolbu

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.12.2021 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE CHR HALVORSEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0243/21
Vår referanse: 2664386/16976215
Bestilling: C3 2021-10-20 89

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1257283	200	23.10.2019	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1131	0	1

[y] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune	Doknr: 1257283 Tinglyst: 23.10.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Rådhuset	
Postnummer: 1470 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr.: 974637944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Stasjonsgaarden AS	957145566

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	107	1131		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	107	2902		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

4/9-19
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.8.19	Martin M. Lüttichau Advokat Iht. fullmakt

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:

Hjemmelshavere til gnr. 107 bnr. 1131 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 107 bnr. 2902 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 107 bnr. 1131 som vist med gul farge på vedlagt kartbilag datert 02 09 2019 .

Dette skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 107 bnr. 1131 .

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

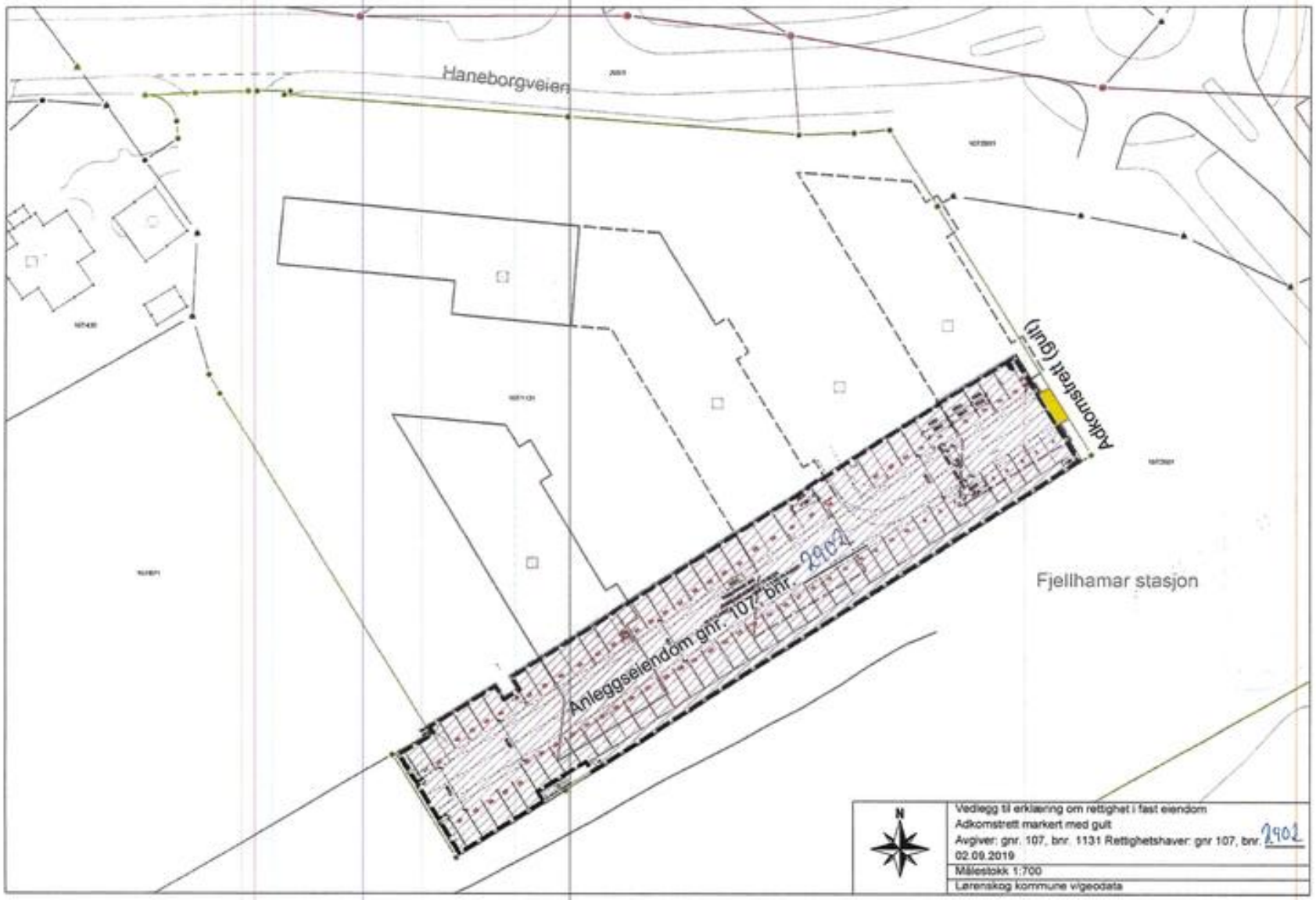
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
020 20.8.19	Martin M. Lüttichau Advokat

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

4/9-19
Rett kopi
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune


Haneborgveien
Adkomstrett (Gult)
Anleggseiendom gnr. 107, bnr. 2902
Fjellhamar stasjon
N
Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom
Adkomstrett markert med gult
Avgiver: gnr. 107, bnr. 1131 Rettighetshaver: gnr 107, bnr. 2902
02.09.2019
Målestokk 1:700
Lørenskog kommune v/geodata

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE CHR HALVORSEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0243/21
Vår referanse: 2664385/16976210
Bestilling: C3 2021-10-20 84

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1193173	200	9.10.2019	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1131	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

BANE NOR EIENDOM

Innsender iht. følgebrev-
~~innsender ikke oppgitt~~
org.nr./fodselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETTER M.V.

Bane NOR SF, org.nr.: 917 082 308, er eier og hjemmelshaver til
Anleggseiendom: gnr. 107 bnr. 2902 Lørenskog kommune
Stasjonsplassen: gnr.107 bnr. 2601 Lørenskog kommune

Stasjonsgaarden AS, org.nr.: 957 145 566 er eier og hjemmelshaver til
Overliggende Eiendom: gnr.107 bnr. 1131 Lørenskog kommune

Doknr: 1193173 Tinglyst: 09.10.2019
STATENS KARTVERK

1. I denne erklæringen benyttes følgende definisjoner:

Stasjonsplassen	Parkeringsarealet er vist i Bilag A.
Anleggseiendommen	Anleggsvolumet er fradelt og opprettet under overflateeiendommene gnr/bnr 107/1131, (tidligere gnr/bnr 107/ 2901, 948 og 671 i Lørenskog kommune, som nærmere vist på illustrasjoner inntatt som bilag B). Anleggseiendommen inneholder 74 parkeringsplasser.
Overliggende Eiendom	Eiendom beliggende delvis over Anleggseiendommen som nærmere vist på illustrasjoner inntatt som bilag C. Overliggende Eiendom omfatter Leilighetene og Næringslokalene, samt de øvrige seksjoner og fellesarealer som inngår i sameiet Fjellhamar Stasjon.
Næringslokalene	Næringsseksjoner på Overliggende Eiendom.
Leilighetene	Boligseksjoner på Overliggende Eiendom.

Stasjonsplassen, Anleggseiendommen og Overliggende Eiendom benevnes i fellesskap "Eiendommene".

2. Avgrensningen mellom Anleggseiendommen og Overliggende Eiendom:

Anleggseiendommen avgrenses oppad til underkant av betongdekket mot Overliggende Eiendom og nedad til 100 cm under topp asfaltdekke Arealene under Anleggseiendommen er del av Overliggende Eiendom. I vertikalplanet avgrenses anleggseiendommen til innsiden av betongveggene slik at de bærende konstruksjonene (betongveggene) utgjør en del av Overliggende eiendommen. Anleggseiendommens avgrensing er vist skjematisk på bilag 3c.

Rett kopi bekreftes

3. De som til enhver tid er eiere av Overliggende Eiendom, Anleggseiendommen og Stasjonsplassen skal ha følgende rettigheter og forpliktelser overfor hverandre:

1. Eier av Overliggende Eiendom har rett til å ha stående bærende søyler i Anleggseiendommen som er nødvendig for fundamenteringen av Overliggende Eiendom.

2. Eier av Overliggende Eiendom er ansvarlig for utbedring av bygningsmessige skader på konstruksjoner i Anleggseiendommen som utgjør en del av Overliggende Eiendom, med mindre skadene er forårsaket av bruken av Anleggseiendommen eller mangelfullt vedlikehold av denne. Eier av Overliggende Eiendom har rett til den adkomst via Anleggseiendommen som måtte være nødvendig for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av alle bygningsmessige konstruksjoner som utgjør en del av fundamentet for Overliggende Eiendom.

3. Eier av Overliggende Eiendom har rett til å fremføre rør og ledninger gjennom Anleggseiendommen i den utstrekning dette ikke vil være til hinder for bruken av Anleggseiendommen, samt tilgang for nødvendig tilsyn, reparasjon og vedlikehold av slike ledninger og rør.

4. Eier av Overliggende Eiendom plikter å utføre arbeidene etter pkt. 2 og 3 på en måte som er til minst mulig sjenanse for den virksomheten som foregår i Anleggseiendommen.

5. Eier av Anleggseiendommen har anledning til å anbringe og vedlikeholde tekniske installasjoner, herunder eksempelvis belysning, strømtilførsel, skilt med mer i betongkonstruksjonen til Overliggende eiendom.

6. Eier av Anleggseiendommen plikter å drifte og vedlikeholde Anleggseiendommen, herunder dets tekniske installasjoner, belysning, ventilasjonsanlegg, etc., slik at Anleggseiendommen kan brukes av Overliggende Eiendom som forutsatt i denne erklæring.

7. Eier av Overliggende Eiendom har rett til uhindret og uinnskrenket adkomst til/fra egne ute/parkeringsarealer og til/fra allment tilgjengelig vei/uteareal gjennom Anleggseiendommen.

   Eier av Overliggende Eiendom har videre rett til uhindret og uinnskrenket adkomst til/fra egne ute/parkeringsarealer og til/fra allment tilgjengelig vei/uteareal over Stasjonsplassen, herunder rett til adkomst til Anleggseiendommen over Stasjonsplassen. Adkomstene er inntegnet på illustrasjoner inntatt på vedlagte illustrasjoner.

8. Anleggseiendommen har rett til adkomst til/fra Anleggseiendommen over Stasjonsplassen.

   Overliggende Eiendom har rett til å benytte adkomst over Stasjonsplassen for avfallshåndtering. Selve avfallshåndtering skal foregå utenfor Stasjonsplassen som angitt i utomhusplan inntatt som bilag 3b). Retten til adkomst for avfallshåndtering

Tatt kopi for tinglysing

BANE NOR
EIENDOM

gjelder kun for Leilighetene. Næringsseksjonene skal ha egne avfallsløsninger på Overliggende Eiendom.

9. Som vederlag for disse adkomstretter skal Eiendommene belastes for sin forholdsmessige andel av de årlige drift- og vedlikeholdskostnader av eier av Anleggseiendommen og Stasjonsplassen. Vederlaget faktureres halvårlig a konto med tilhørende årlig avregning.

Fordeling av årlig drift- og vedlikehold av Stasjonsplassen

Overliggende Eiendom,	gnr/bnr 107/1131:	50%
Anleggseiendommen,	gnr/bnr 107 /2902:	25%
Stasjonsplassen,	gnr/bnr 107/2601:	25%

Fordeling av årlige drift- og vedlikehold av Anleggseiendommen

Overliggende Eiendom,	gnr/bnr 107/1131:	10%
Anleggseiendommen,	gnr/bnr 107 /2902:	90%

10. Overliggende Eiendom har rett til sambruk sammen med Stasjonsplassen på inntil 9 (hvorav 2 er HC-plasser) av «kiss&ride» p-plassene på Stasjonsplassen som kundeparkering til Næringsseksjonene.

11. Næringsseksjonen i plan med Stasjonsplassen har rett til adkomst over Stasjonsplassen for varelevering til næringslokalet.

Denne bruksrettserklæringen skal på egne og fremtidige eieres vegne tinglyses som heftelse på Eiendommene gnr/bnr 107/1131, 107/2601 og gnr/bnr 107/2902.

For eier av:
Gnr/bnr 107/2601 Lørenskog kommune
Gnr/bnr 107 /2902 Lørenskog kommune

Oslo 8.10.2019

Morten Stray Floberghagen
Direktør Jernbaneeiendom
Bane NOR SF
Org.nr.: 917 082 308

BANE NOR
Org.nr. 917 082 308

I HENHOLD TIL FULLMAKT

Rett kopi bekreftes
TOVE KARIN FJELLHEIM

For eier av:
Gnr/bnr 107/1131 Lørenskog kommune

Oslo 8.10.2019

I STYRET I

Stasjonsgaarden AS
Org.nr.: 957 145 566

KARL FRODE FJELLHEIM

PER HARALD FJELLHEIM

TOVE KARIN FJELLHEIM

BANE NOR
EIENDOM

Vedlegg A

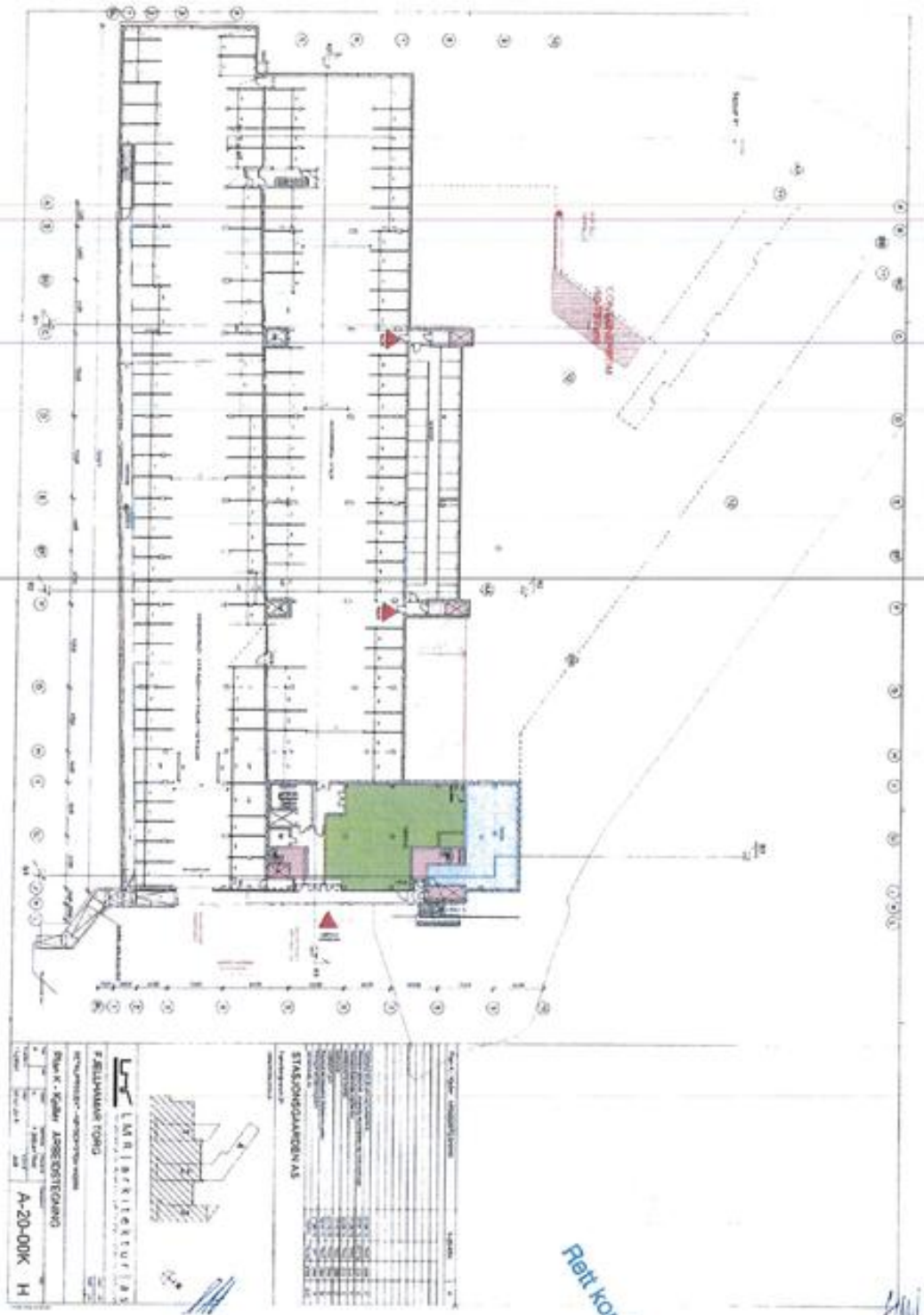


FORELØPIG

Rett kopi bekreftes

BANE NOR
EIENDOM

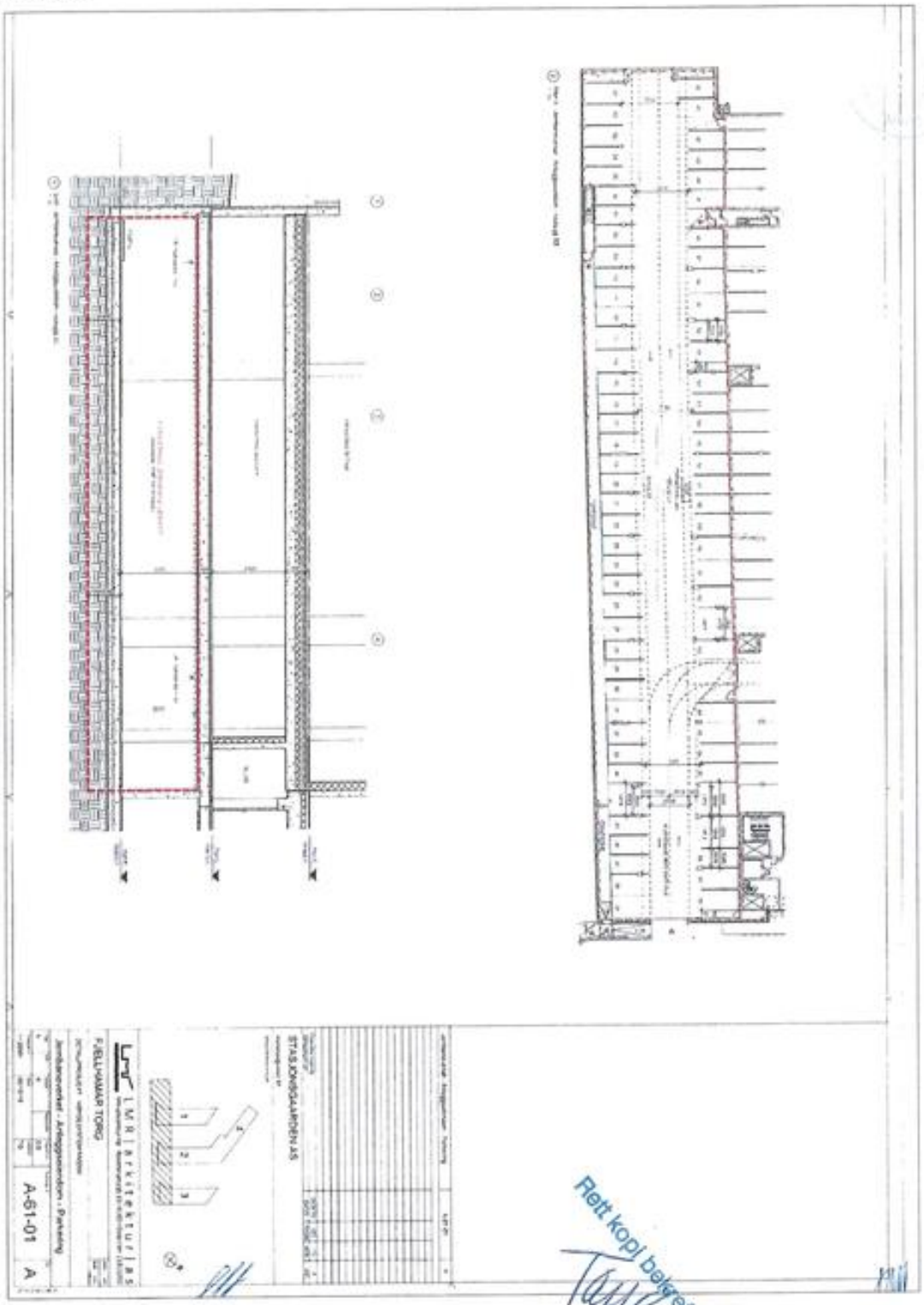
Vedlegg B



Rett kopi bekreftes

BANE NOR
EIENDOM

Vedlegg C



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE CHR HALVORSEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0243/21
Vår referanse: 2664384/16976205
Bestilling: C3 2021-10-20 85

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4782	8	3.12.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1131	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr.4782/1968. Dbf.3/12.1968.

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 1131-1132
Haraldsgt. vei nr. 91 forplikter
seg herved til å fjerne den av bygningsvesenet under
..... godkjente garasje på eiendommen når byg-
ningsvesenet måtte forlange det, uten omkostninger for
Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og
blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Fj., den 27/11-68

LØRENSKOG SAMVIRKELAG

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE CHR HALVORSEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0243/21
Vår referanse: 2664383/16976200
Bestilling: C3 2021-10-20 92

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
587	8	23.2.1966	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	107	948	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

K. 68/5. 24.11.1961.
K. 11/11. 23. 3.1962.
F. 72/6. 2. 2.1966.

Dagb.nr.587/66
23/2-66.

Stemplet av emb.23/2-66 med kr.5,-.

F e s t e k o n t r a k t.

Mellom

Lørenskog kommune, Fjellhamar

og

A/L Fjellhamar Garasjelag

er d.d. inngått følgende kontrakt:

Lørenskog kommune bortbygsler til A/L Fjellhamar Garasjelag, Fjellhamar, en parsell på ca. 400 m2 av eiendommen "Gard", gnr. 107 bnr. 948, beliggende øst for Fjellhamar idrettsplass i Lørenskog herred.

I tilknytning til denne festekontrakt gis A/L Fjellhamar Garasjelag rett til vei fra Haneborgveien over eiendommene gnr. 107 bnr. 429 og bnr. 948, beliggende mellom Haneborgveien 91 og jernbanen.

Plasseringen av garasjene og plan for opparbeidelse av vei skal godkjennes av bygningssjefen i Lørenskog. Hvis det senere skulle vise seg nødvendig med ny adkomstvei, plikter A/L Fjellhamar Garasjelag å opparbeide ny vei når dette blir bestemt av kommunen.

Festetiden settes til 10 år fra 1.4.1962. Hvis det blir aktuelt med fornyelse av leiekontrakten, må søknad sendes Lørenskog kommune i god tid før festekontrakten utløper.

Festeavgiften settes til kr. 300,- pr. år i overensstemmelse med prisnemndas takst av 8. mars 1962. Festeavgiften betales forskuddsvis innen 10. januar hvert år. Festeavgiften for tiden 1.4.1962 - 31.12.1966, kr. 1.425,--, er forfallt til betaling og skal innbetales til Lørenskog kommunekasse innen 14 dager etterat festekontrakten er underskrevet av partene.

Etter krav fra en av partene reguleres festeavgiften hvert 5. år, idet den følger levekostnadsindeksen (forutsatt samme grunnlag for indeksen - eller omregnet), med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.4.1962. Endringer i levekostnadsindeksen under 5 poeng medfører ikke forandring i festeavgiften.

For leieavtalen gjelder forøvrig følgende bestemmelser:

1. Lørenskog kommune har ingen forpliktelser med hensyn til gjerdehold m.v. i festetiden.

2. Lørenskog kommune skal ha rett til å anlegge vann- og kloakkledninger over eiendommen. Videre skal Lørenskog el.verk ha anledning til å framføre elektriske ledninger.

3. For bebyggelse og behandling av det bebyggede område gjelder de bestemmelser som bygningsrådet i Lørenskog måtte fastsette.

4. Etterat festetiden er utløpt, overtas bruksretten til eiendommen av Lørenskog kommune uten at det kan kreves erstatning for kapital som måtte være nedlagt i eiendommen i festetiden. A/L Fjellhamar Garasjelag har imidlertid rett til å rive og flytte garasjene på tomten hvis kommunen ikke ønsker å overta disse mot godtgjørelse etter takst.

5. Alle utgifter i forbindelse med festeavtalens inngåelse og opprettelse skal dekkes av A/L Fjellhamar Garasjelag.

Kontrakten utferdiges i 4 eksemplarer, hvorav hver av partene har ett. De 2 øvrige eksemplarer oppbevares av Lørenskog bygningsvesen og Lørenskog kommunekasse.

Fjellhamar, den 15-2-66

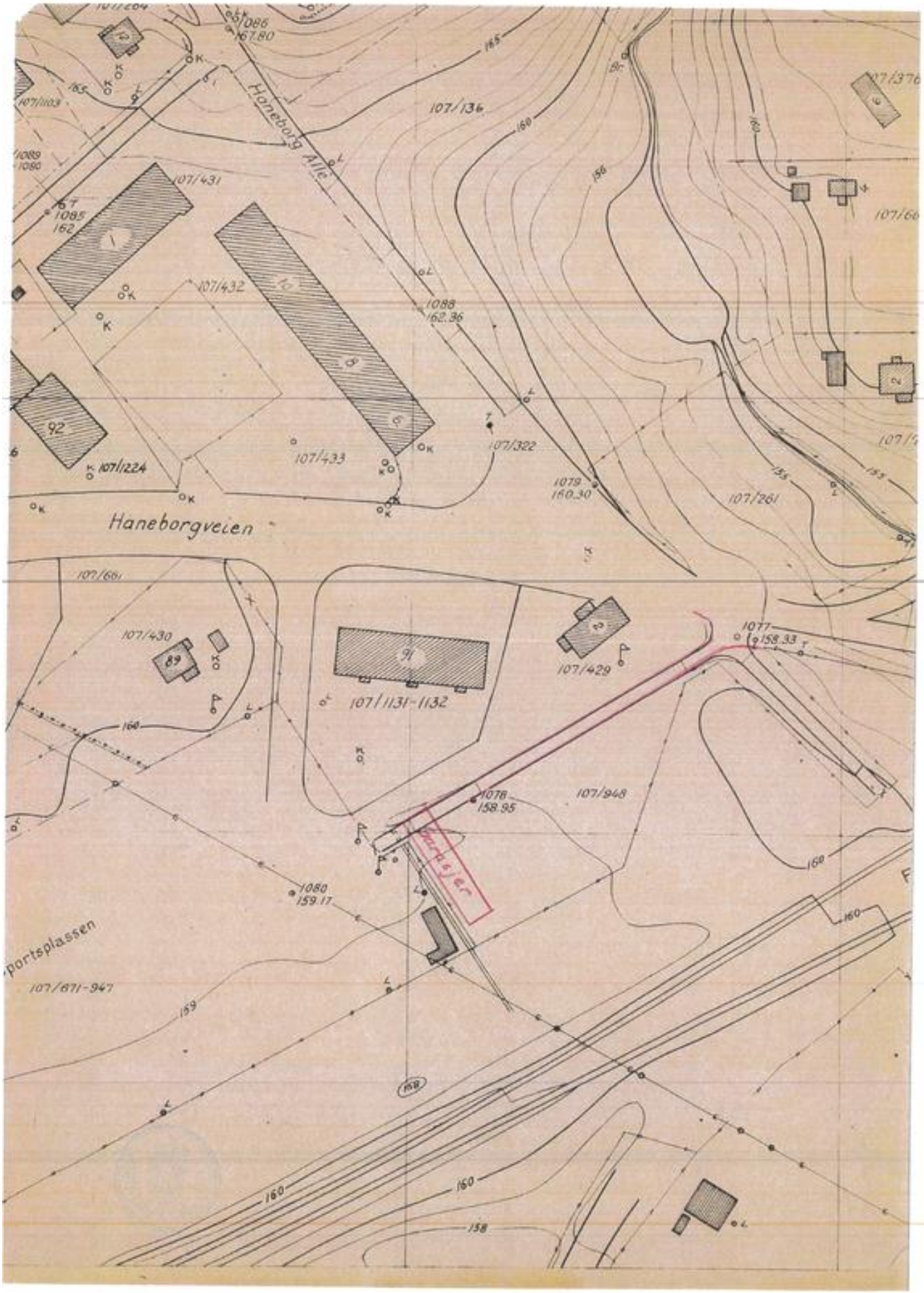
Lørenskog Kommune

Anders Gjerdingen ..... B. Haugen ordfører .....

Vi bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Sigurd Hansen .....

E. E. Carlsen .....


Haneborg Allé
Haneborgveien
107/134
107/431
107/432
107/433
107/322
107/224
107/261
107/948
107/1131-1132
107/871-947
107/430
107/429
1085
162
1086
161.80
1088
162.36
1079
160.30
1077
158.33
1078
158.95
1080
159.17
92
91
89
Sportsplassen

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE CHR HALVORSEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0243/21
Vår referanse: 2664382/16976195
Bestilling: C3 2021-10-20 91

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5218	8	1.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	1131	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dn r.5218/1958.Dagbokført 1/11 1958.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gr.nr. 107 br.nr. 1131/1132
Haneborgveien 91, Lørenskog, forplikter seg herved til å bære det fulle ansvar for at ventilasjonskanaler ikke er utført forskriftsmessig, idet de er ført samlet fra loft over tak.

Dersom det senere skulle inntreffe ulemper på grunn av dette, skal forholdet utbedres etter bygningsvesenets anvisning.

Omkostningene ved sådan utbedring skal bæres av undertegnede.

....., den .....

Forpliktelsene i denne erklæring overføres på eventuelt senere eiere.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE CHR HALVORSEN
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0243/21
Vår referanse: 2664381/16976190
Bestilling: C3 2021-10-20 86

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6616	8	2.12.1953	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	107	205	0	0

[Ú] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 6616/ 1953. Dagbokført 2/12 1953.

107/261 Lö.

Rett kopi bekreftes
Bente Gunerussen Berge

Brev fra

Lörenskog kommune Rådmannen.

Fjellhamar 30.oktober 1953.

Herr h.r.advokat Carl Kaas,
Stortingsgt.16.
Oslo.

Ad: Ekspropriasjon Haneborgveien.

Herved meddeles at ekspropriasjonen er gjennomført etter alternativ II for Alf Egner, Bjerknes, erödr.Simonsen, Fagervold, Lörenskog Samvirkelag, Bjerkely og alternativ I for Gunnar Thoresen, Solenga. For de 3 övrige er det ikke noe alternativ.

Lörenskog kommune

P.H.Paulsen (sign.)
Rådmann.

Gjenpartens riktighet bekreftes

Carl Kaas

Ekstraktutskrift av rettsbok for Nedre Romerike herredsrett.

Overskjønn.

Aar 1952 den 23. oktober ble rett holdt i kommunelokalet på Fjellhamar.

Rettens formann: Sorenskriver T.B.Njaa, oppnevnt som settedommer ved brev fra lykkesmannen i Oslo og Akershus av 20.august 1952.

Skjønnsmenn: 1. Forstkandidat Lars O. Skuterud, Fetsund.
2. Byggmester Alfred Nyhus, Blaker
3. Gårdbruker Erik Aschehi, Aarnes.
4. Gårdbruker H.O.Aarhus, Fenstad.
5. Gårdbruker Per Heiberg, Haga.
6. Ingeniør Sv. Zachariassen, Sørumsand.
Alle har avgitt forsikring for.

Protokollfører: T.Njaa.

Sak B. 25/1952.

Saksøker: Lørenskog kommune

Prosessfullmektig: H.r.advokat Carl Knudsen, Oslo.

Saksøkt: Eierne av :

1. "Bjerknes,	gnr.107,	bnr.201	i Lørenskog,	Alf Egner.
2. "Fagervoll"	" 107	" 429	"	"	R.og A.Simonsen.
3. "Bjerkely"	" 107	" 322	"	"	Lørenskog Samvirkelag.
4. "Fagergård"	" 107	" 433	"	"	Johan Eng.
5. "Nyvoll"	" 107	" 430	"	"	Adolf Børresen.
6. "Solenga"	" 107	" 661	"	"	Gunnar Thoresen.
7. "Myrvoll"	" 107	" 205	"	"	Henry Dahl.

Prosessfullmektig: For nr.1,2,5 og 6: H.r.adv.Einar Haugestad, Oslo.
" " 3,4 og 7 : O.r.sakf.Arne Rokseskog, Oslo.

Saken gjelder: Overskjønn i anledning av regulering av Hanebolgveien i Lørenskog kommune.

.....

Aar 1952 den 30.oktober ble rett igjen satt på sorenskriverkontoret, Sørumsand.

Rettens medlemmer: De samme som tidligere.

Til stede: Ingen utenom rettspersonalet.

Etter foreleggning og tilbørlig kunngjørelse for lukkede dører ble avsagt

S k j ø n n :

.....

Takst nr.1, "Bjerknes, gnr.107 bnr.261, eier: Alf Egner.

.....

Alternativ II.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriseres 2190 m2 grunn til park.

2. I forretningsgården med et stort uthus eksproprieres og fjernes.

3. Have utsletter.

4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 66 m.

Ekspropriasjonen omfatter her hele eiendommens areal. Grunnerstatningen fastsettes for 2190 m2 til kr. 7.- - sju -pr.m2

Forretningsgården har en grunnflate på ca.130 m2 og uthuset på ca. 196 m2, hvorav 40 m2 utgjør et halvtakskur med jordgolv. Erstatningen for disse to bygninger fastsettes til kr.105.000.- -ett hundre og fem tusen. Det er herunder lagt vekt på at det til forretningslokalene hører en del inventar - disker, reoler m.v. som antas å ville få en meget begrenset verdi i nye lokaler.

Erstatning for gjerde og for utsletteise av haven settes til kr. 1000.- ett tusen.

Når det gjelder erstatning for overskr.i forretningsvirksomhet og i forbindelse hermed flyttingsulemper finner overskjønnsretten at det av underskjønnsretten fastsatte beløp er alt for lite. Det er opplyst at saksøktes nettoinntekt i de senere år har vært på ca. kr.12.000.-. Hvis alternativ II blir gjennomført må man regne med en lengre tids avbrudd i forretningsvirksomheten. Det skal i denne sammenheng nevnes at kommunens representant under overskjønnet på forespørsel fra saksøktes prosessfullmektig ikke kunne gi noe tilsagn om en tomt for nye forretningslokaler.

Med hensyn til sistnevnte erstatning har overskjønnsretten delt seg i to fraksjoner, idet flertallet - samtlige

unntatt skjönnsmann Asdahl - finner å burde fastsette erstatningen ral kr.30.000.- tretti tusen. Asdahl tilkjenner for et beløp på kr.48.000.-.

Refusjon ingen.

Tomt nr.2 "Fagervoll",gnr.107,bnr.429,eiere : F.og A.Simonsen.

.....

Alternativ II.

Spesielle skjönnsforutsetninger :

1. Det ekspropriéres 2200 m2 grunn til offentlig plass.

2. Et våningshus med et stort og et lite uthus ekspropriéres og fjernes.

3. Hoven utslettes.

4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 39 m..

Ekspropriasjonen omfatter ner hele eiendommens areal.

Grunnerstatning for 2200 m2 fastsettes til kr.7.- -sju - pr. m2.

Våningshuset inkludert verandaen har en grunnflate på ca. 115 m2 og et uthus i enetasjes verk 91 m2 med betongplakke garasje. Dessuten er det et lite vaskehus.

Erstatningen for disse bygninger fastsettes til kr.90.000.- nitti tusen.

F.Simonsen har et malerverksted på eiendommen. Retten finner i likhet med underskjönnsretten at F.Simonsens malervirksomhet ikke er slik knyttet til eiendommen at hun på grunn av ekspropriasjonen kan kreve erstatning for tap i erverv.

Erstatning for gjerde og for utslettelse av hoven : kr.2.500.- to tusen fem hundre.

Erstatning for utgifter til flytting: kr.2.000.- to tusen.

Refusjon: Ingen.

Tekst nr.3 "Bjerkely",gnr.107,bnr.322, eier : Lørenskog Samvirkelag.

.....

Alternativ II.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriéres 720 m2 grunn til vegomlegging.

2. Et stort uthus rives ned.

3. Et hjørne av huset som står inne på den regulerte veggrunn kan stå urørt inntil huset eller gjenstående for ordinære hovedreparasjon.

   Bestemmelsen er slik å forstå at eieren skal kunne ha huset stående og foreta de reparasjoner og forandringer som han ville være berettiget til om han hadde vært eier av grunnen. Erstatning for denne del av huset eller eventuelt senere å yte ut fra samme forutsetning.

4. Tomten eller delt i 2 ved at vegen går mot i mellom.

5. Gjerde rives ned.

6. Haven ødelegges.

Fasadelinjen er oppgitt til 51 m.

Grunnerstatning for ca. 720 m2 fastsettes til kr.8.50 otte og en halv - pr. m2.

Ved ekspropriasjonen av de 720 m2 grunn vil grencommens nordøstre del,ca.397 m2,bli vanskelig for grunneieren. Erstatningen for disse ca. 397 m2 fastsettes til grunnverdien kr.8.50 - otte og en halv - pr. m2.,og ekspropriaunten har som alternativ i valget mellom å akseptere erstatningen som ulempeserstatning eller kreve arealet avstått for den fastsatte erstatning.

Erstatning for uthus fastsettes til kr.12.000.- - tolv tusen.

Erstatning for gjerde og for ødeleggelse av en del av haven fastsettes til kr. 2.000.- to tusen -.

Ulempeserstatningen fastsettes til kr. 15.000.- - femtentusen.

Refusjon kr. 2.000.- to tusen.

For øvrig viser en til merknadene under alternativ I som også har sin gyldighet her.

Takst nr.4,"Fagergård",gnr.107,bnr.433, eier : Johan Eng.

Her er det bare ett alternativ.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det eksproprieres 588 m2 grunn til vegomlegging.
2. Et lite uthus rives ned.
3. En stor del av haven ödelegges.
4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 47 m.

Grunnerstatning for 588 m2 fastsettes til kr.6.- seks -pr.m2.

I tillegg til vanlig grunnerstatning fastsettes en ulempeserstatning for at en del av en verdifull have ödelegges samt fordi den gjenværende tomt på grunn av ekspropriasjonen får en dårlig arrondering.

Ulempeserstatning: kr. 2.000.- - to tusen -.

Erstatning for et uthus og for et gjerde fastsettes til kr. 1000.- ett tusen.

Refusjonsbeløpet fastsettes til kr. 3.000.- tre tusen.

Eiendommen er å anse som ubebygget,og refusjonsplikten inntrer når eiendommen blir bebygget.

Takst nr.5 "Nyvoll",gnr.107,bnr. 430, eier: Adolf Börresen.

Her er det bare ett alternativ.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det eksproprieres 25 m2 grunn til vegomlegging.
2. Endel av gjerdet rives ned.
3. En liten del av haven ödelegges.

Under underskjönnet er fasadelinjen feilaktig oppgitt til 24 m.istedenfor 6 m.,som er det riktige. Dette betinger en vesentlig nedsettelse av refusjonsbeløpet.

Det har fra grunneierens side vært protestert mot at bygningen,slik denne er beliggende,vil få vinden og dör mot den nye veg,jfr. bygningslovens § 46,punkt 3. Overskjönnsretten

finner anledning at bygningen får vanen og dør mot den nye veg og skal tilbye at det også blir anmarsel fra den nye veg.

Grunnerstatning for 25 m2 fastsettes til kr.4.- - fire - pr.m2.

Erstatning for bortleggelse av en liten del av huven og for et gjerde fastsettes til kr.500.- fem hundre.

Refusjon kr. 1.200.- tolv hundre -.

Takst nr.6, "Solenga",gnr.107,bnr.601,eier: Gunnar Thoresen.

Alternativ I.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriéres 1933 m2 grunn til vegomleggning.
2. Et våningshus med uthus ekspropriéres og fjernes.
3. Huven bortlegges.
4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 40 m.

Ekspropriasjonen under alternativ I omfatter hele eiendommens areal.

Grunnerstatning for 1933 m2 kr. 4.--fire -pr. m2.

Våningshuset er i 1½ etasje og størrelsen er 7 x 8 m.

Erstatning for våningshus og uthus kr.20.000.- tjuetusen --- tusen fem hundre.

Erstatning for utsletteise av huve og for gjerde samt for flytningsutgifter i anledning av tap av bolag fastsettes til kr.3.000.- -tre tusen.

Refusjon: ingen

.....

Takst nr.7 "myrvoll",gnr.107,bnr.205, eier : Henry Dahl.

Her er det bare ett alternativ.

Spesielle skjønns forutsetninger :

1. Det ekspropriéres 20 m2 grunn til vegomleggang.
2. Huven bortlegges på samme parta.
3. Gjerde rives ned.

4. Ingen hus blir berört.

5. Fyllingen fra vegen kommer inn på eiendommen.

Det fastsettes en samlet erstatning for avståelse av 20 m2 grunn, beleggelse av have på dette areal, for gjerde samt for ulempe ved at fyllingen fra vegen kommer inn på eiendommen stor kr. 1000.- ett tusen.

Refusjon: Ingen

Som foran anført er refusjonsplikten oppgitt til 0.

For tomtene nr. 1. "Bjerkenes" (alternativ I), tomt nr. 2 "Fugervoll" (alternativ I) og tomt nr.5 "Nyvoll", forfaller refusjonsansvaret til betaling 3 måneder etter at den nye veg er åpnet for trafikk, jfr. utgangslovens § 46, punkt 3. For tomt nr.3 "Bjerkely" (begge alternativer), tomt nr.4 "Fugergård" og for tomt nr.6 "Solenga" (alternativ II) inntrer refusjonsplikten når eiendommen bebygges, jfr. § 46, punkt 3, 2.ledd.

.....

Slutning:

Lørenskog kommune betaler for ekspropriasjon av grunn m.v.i anledning av regulering av Hanebergvegen i Lørenskog erstatning som anført til de foran nevnte tomtene.

Tomt nr.1. "Bjerknes", nr.2 "Fugervoll" og nr.5 "Nyvoll" betaler refusjon som foran anført til Lørenskog kommune med forfallstid 3 - tre - måneder etter at den nye veg er åpnet for trafikk. Tomt nr.3 "Bjerkely", nr. 4 "Fugergård" og nr. 6 "Solenga" betaler refusjon som foran anført til Lørenskog kommune, hvilke beløp forfaller til betaling når de respektive eiendommer bebygges.

.....

Slutning :

Lørenskog kommune tiltrer å tiltre de ekspropriierte arealer og eiendommer i samsvar med forutsetningene for det

avholdte skjönn og mot betaling eller lovlig deponering av de fastsatte erstatningsbeløp med en frist av 1 - ett - år for bebygget grunn og 1 - en - måned for ubebygget grunn. Fristen regnes fra den dag skjönnet blir rettskraftig.

Gjenpartens riktighet bekreftes

Velkommen til

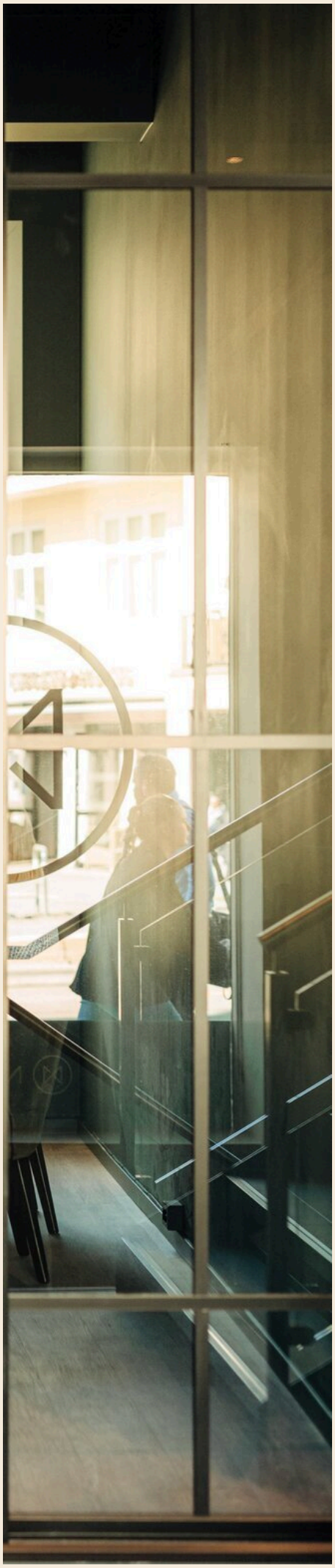
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0103/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haneborgveien 95 1463 FJELLHAMAR
Matrikkel: Gnr 107, bnr 1131, snr 136 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Donna Lilly Padilla
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: