

Haneborgveien 95



Velkommen til

Haneborgveien 95



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

Fjellhamar Torg

Stor og luftig 3-roms m/herlig terrasse på 27 m²! Garasjeplass m/lader - Fjernvarme a-konto inkl. - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	11 017,-
Omkostninger	143 870,-
Totalpris	5 844 887,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 195,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler 2	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Haneborgveien 95, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig! Dette er en lys og nyere 3-roms med ypperlig intern beliggenhet på Fjellhamar Torg. Leiligheten har en god planløsning bestående av entré m/skyvedørsgarderobe, åpen stue-/kjøkkenløsning, to gode soverom samt flislagt bad. Fra stuen er det utgang til herlig terrasse på hele 27 m²!

Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til butikker, apotek og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- Moderne leilighet m/god takhøyde og store vindusflater
- Skjermet markterrasse på hele 27 m²
- Innvendig bod og kjellerbod på 5 m²
- Lave felleskostnader med "alt" inkludert
- Parkeringsplass m/lader i oppvarmet anlegg
- Dagligvare, apotek og servicetilbud i bygget
- Fine turmuligheter og kollektivtilbud i området

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



1. Etasje
Haneborgveien 95

taksator
Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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













































Informasjon

Haneborgveien 95

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0142/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107, bnr 1131, snr 87 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Ingrid Lutro

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
11 017,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 701 017,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
142 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 570,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 844 887,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 857 587,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
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

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 82 m^2: Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 5 m^2
- Parkering i kjeller med elbillader

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er satt inn en svært praktisk skyvedørsgarderobe i gangen, med mye lagringsplass. Dørcalling med videokamera gjør det enkelt og sikkert å slippe inn gjester.

Stue:
Stue og kjøkken er i åpen løsning, og rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Vinduene i rommet har fine skreddersydde plissegardiner fra 2020. Videre er det fra stuen utgang til markterrasse. Denne fantastiske uteplassen måler hele 27,3 m^2. Her ute er det god plass til sittegrupper, samt grill. Uteplassen er vendt inn mot skjermede fellesarealer, og det er fine solforhold. Selger opplyser at det i 2020 ble bygget levegger på terrasse, utført av snekker. Videre ble det i 2023 bygget ekstra blomsterkasse i front, dette ble utført av selger selv. Deler av terrassen er overbygget.

Kjøkken:
Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass, og har en hvit HTH -innredning fra byggeår. Skapene har slette fabrikklakkerte fronter, og det er montert laminat benkeplate med nedfelt kum i rusfritt stål. Det er malte flater over benkeplate, samt belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk kjøkkenventilator.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et delikat baderom med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Rommet har en pen innredning (skiftet i 2020) bestående av servantskap med fronter i spilepanel i treutførelse og heldekkende servant. Over servanten er det satt inn speil med belysning. Videre har rommet opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med svingdør og fastfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. I tillegg er det tilkoblet veggmontert toalett. Det er balansert ventilasjon i rommet.

To soverom:
Boligen har to soverom. Begge soverom har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Det er montert garderobe i begge soverom, og det største rommet har også god plass til skrivebord, kommode etc.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers 3-stavs parkett.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte flater, samt tapet.
Himling: Malt betong i enkelte rom. Eller glatte, malte himlingsflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 150, i henhold til opplysninger oppgitt av selger. Det er montert elbillader på plassen, tilknyttet abonnement fra Elaway. Det påløper kostnader ved tegning av ladeabonnement i henhold til Elaways prisoversikt.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Modernisering/påkostninger i boligen:
2019: Malt/tapetsert overflater stue og det store soverommet. Arbeid utført av selger.
2020: Nytt servantskap og speil på bad. Utført av fagperson.
2020: Installering av skreddersydde plissegardiner. Utført av fagperson.
2022: Bygget levegger på terrasse. Utført av snekker.
2023: Bygget ekstra blomsterkasse på terrasse (i front). Utført av selger.
2024: Ny komfyrvakt. Uført av fagperson.
2025: Skiftet albue i rør under kjøkkenvask. Uført av rørlegger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Firma: Kemconsult Moe Arbeid: Faglært skiftet ut servantskap (60 cm) med servantskap (120 cm), samt speil, på bad. Dato: Januar 2020 2. Firma: rørleggervakt (husker ikke navn) Arbeid: Spylt i ned i sluket i dusjen pga tilbakefall. Dato: Juli 2024 3. Firma: Rørleggerhuset AS Arbeid: skiftet "albue" i rør under kjøkkenvask. Dato: februar 2025

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: C. M. Mathiesen bygget badet da selve Sameiet ble bygget i 2019. Badet til denne leiligheten er plassbygd (i motsetning til mange av de andre badene).
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vises til punkt over vedr spyling i rør ifm tilbakefall i sluk i juli 2024.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Ventilasjon får rutinemessig nytt filter 1 gang i året. Vet ikke om dette teller som "kontroll".

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: snekker hyrt av Sameiet Arbeid: bygget levegg på hver side av uteplassen. Dato: våren 2022

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Referat beboermøte mai 2024: Det er utført radonmålinger. De viste et årsmiddel på 20 Bq/m2. Grensa for å gjøre tiltak er 100 Bq/m2.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Viser til tidligere beskrivelse av tilbakefall i sluket i juli 2024. Sameiet vet ikke hva som var årsaken, men det har ikke skjedd verken før eller siden. Rørleggervakt spylte gjennom røret og rørlegger sjekket med kamera i ettertid. Ingen tegn til blokkering i røret - det så bra ut. Saken anses som avsluttet.

- 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) Ja. Beskriv: Følgende er hentet fra referat etter beboermøte 14.mai 2025: Det jobbes med oppfølging av saker etter femårsbefaringen sist sommer. Den mest omfattende er å lede vekk vannet som samler seg i garasjen på plan U - noe som skyldes at biler kjører inn i garasjen med snø. En løsning er å lede vannet gjennom gulvet og ned til plan K. En utfordring er at noe vann vil måtte ledes gjennom pendlerparkeringen, som ikke er frostfri. Aquadren-løsningen i nedkjøringen til garasjen på plan U og til parkeringsplassen mot jernbanen er delvis ødelagt og må byttes ut. Det er ikke endelig avklart om dette er en garantisak. Vi hadde to store forsikringssaker i fjor. Uværet "Hans" forårsaket vannskader hos Nordvik og i heisen i oppgang G. Den andre saken gjaldt sprekk i sugerøret for avfallet. Det ble informert om sopp på garasjegulvet på plan U ut mot jernbanen. Veggen skal vaskes.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Så vidt meg bekjent, er det noe setningsskader i fellesareal som garasje. Jeg kjenner ikke til om graden tilsier at det må utbedres. Dette tar sameiet seg av ifm femårsbefaring opp mot utbygger. Viser til taktsrapport vedr noe høydeforskjell på gulv i leiligheten, ref. TG2.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Viser til beskrivelse av tilbakefall over, ref. juli 2024.

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019, samt takstrapport fra mai 2025.

- Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja. Beskriv: Ikke annet enn Sameiets oppfølgingspunkter etter femårsbefaring, så vidt meg bekjent. Har ikke oppfattet at det er uenigheter eller konflikter rundt disse punktene. Det eneste som også kan gjelde min leilighet, er følgende som er hentet fra referat etter Beboermøte mai 2024: Noen av leilighetene har fått påvist at utbygger har

støttet opp avløpsrør under kjøkkenvask med en trekloss. Saken er uansett en reklamasjonssak mot Olavsgaard Eiendom. I sakens anledning ble det også gjennomført rutinemessig befaring i min leilighet, jeg vet faktisk ikke hva den avdekket. Mulig saken er opp og avgjort allerede, det kjenner jeg ikke til.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja Beskriv: Utbygger festet to garderobeskap på det største soverommet med lim til gipsveggen. Da jeg skulle ommøblere, ble det to sår i gipsveggen på ca 15x15 cm. Dette ble grovt sparklet. Dette er skjult bak skapene slik de står nå. Trenger trolig litt etterarbeid dersom skapene skal stå et annet sted.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.06.2025
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner. Fasade forblendet med tegel. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db44).
Døren er utstyrt med kikkehull.
Skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Lydklassifisert dør til bod inne i leiligheten med trerammer (38dB).
Glatte innvendige dører.

Trapper:
Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til markterrasse i med heller på terreng og blomsterkasser i trevirke, rundt uteplassen.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) kobber og fleksirør.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på soverommet.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
Interne og synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.
Oppvarming via radiatorer med fjernvarme.
Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk. Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget. Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.
Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang. EL-anlegg fra byggeårene. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Lastbryter og 8 fordelingskurser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Ingen

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Ekstern fryser (i innvendig bod) og vaskemaskin medfølger ikke boligen ved salget.

Følgende medfølger ikke ved salget:
Lamper: Taklamper, stor hvit vegglampe i spisestuen, liten sort vegglampe over sofaen, to vegglamper som henger på det lille soverommet.
Fastmonterte hyller: Bolia tv-benk under tv'en. Videre: liten vegghylle som henger i entreen, samt nattbord på det lille soverommet.
Løse hyller som står i begge bodene.

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

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de har strømabonnement gjennom Vibb, og har betalt totalt kr. 3 970,- de siste 12 månedene fra juni 2025.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 195,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv/internett, fjernvarme og vann a-konto, vedlikeholdsfond, parkering, forretningsførsel, renhold, vaktmestertjeneste, felles forsikringer, styrehonorar mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr 2.162,- pr. md.
- Fjernvarme kr 1.380,- pr. md.
- Kabel-tv/internett kr 494,- pr. md.
- Parkering kr 150,- pr. md.
- A-konto vann kr 819,- pr. md.
- Vedlikeholdsfond kr 190,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.120,- pr. md

Posten kabel-tv/internett økte fra kr. 419,- til kr. 494,- fra 01.06.2025.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inngår i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 380 150,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 520 599,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fjellhamar Torg, orgnr. 924 290 595

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Fjellhamar Torg ble stiftet 25.11.2019 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 i to plan.
- Eiendommen har betegnelse gnr. 107 bnr. 1131 i Lørenskog kommune.
- 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.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
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.

Følgende saker ble vedtatt under årsmøtet:
- Størrelsen på styret i Sameiet Fjellhamar Torg. 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.

- Innkreving til vedlikeholdsfondet. 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. 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.
- Begrensning av tidsperiode for utleie. 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.
- Utleie av parkeringsplass. 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.

Referat fra beboermøtet 14. mai 2025:
Styreleder orientert om ulike saker som det jobbes med eller som kan ha interesse for beboere/seksjonseiere. Det jobbes med oppfølging av saker etter femårsbefaringen sist sommer. Den mest omfattende er å lede vekk vannet som samler seg i garasjen på plan U – noe som skyldes at biler kjører inn i garasjen med snø. En løsning er å lede vannet gjennom gulvet og ned til plan K. En utfordring er at noe vann vil måtte ledes gjennom pendlerparkeringen, som ikke er frostfri.
- Aquadren-løsningen i nedkjøringen til garasjen på plan U og til parkeringsplassen mot jernbanen er delvis ødelagt og må byttes ut. Det er ikke endelig avklart om dette er en garantisak.
- Vi hadde to store forsikringssaker i fjor. Uværet «Hans» forårsaket vannskader hos Norvik og i heisen i oppgang G. Den andre saken gjaldt sprekk i sugerøret for avfallet. Det ble informert om sopp på garasjeveggen på plan U ut mot jernbanen. Veggen skal vaskes.
- Det jobbes med å gjennomgå leverandøravtaler. Vi har ca. 25 av dem. Gudbrandsdal Energi er valgt som ny strømleverandør for elbil og fellesområder. Vi sier opp renholdavtalen med ISS og har valgt NovaRen. NovaRen vil overta fra 1. oktober 2025.
- Telenor øker prisen med 75 kr fra 419 kr til 494 kr per måned. fra 1. juni. Bredbåndhastigheten øker fra 100 til 150 Mbps (megabit per sekund). Spørsmål til Telenor: ta kontakt på kundetelefonen 815 55 520. Styret ønsker månedlig fakturering for vann og varme. Styret er i kontakt med tre leverandører av tjenesten, og vi nærmer oss sluttfasen for valg av leverandør. I dag er det ista som har denne oppgaven. Det er viktig å ha et stort vedlikeholdsfond å ta av når det kommer store vedlikeholdsoppgaver. Det er rett og rimelig at alle betaler inn nå selv om jobben kan komme fram i tid. Vi er alle med på å «slite på» bygningsmassen.
- Ifølge eiendomsmegler Norvik har Fjellhamar Torg et godt bomiljø og sameiet driftes godt. Lokaliseringen er god når det gjelder transporttilbud og forretninger. I perioden 14.5.22–14.5.25 ble det solgt 29 leiligheter på Fjellhamar Torg. I gjennomsnitt tar det 15 dager å selge. I hele kommunen er gjennomsnittlig

omløpshastighet for leiligheter 43 dager. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris er 83 833 kr for Fjellhamar Torg. For Lørenskog kommune er gjennomsnittlig kvadratmeterpris 71 823 kr. Fjellhamar Torg er et attraktivt salgs- og kjøpsobjekt.
Når det gjelder «treklosser» under avløpsrør i kjøkkenbenken, har de aller fleste nå hatt kontroll. Det ble påpekt treghet for å åpne garasjeportene med fjernkontrollen utenfra. En må kjøre ganske nærme porten før den åpner seg. Styret vil se på saken.
- Det ble spurt fra salen om muligheter for takterrasser. Det er en stor og kostbar affære. Det må omsøkes i kommunen. Stort sett alle leiligheter har egen balkong/terrasse.
- Det jobbes med å få nye leietakere i ledige næringslokaler. Det ønskes ikke leietakere som konkurrerer med eksisterende leietakere. Fjellhamar Café & Restaurant har ledig kapasitet og bør brukes mer – også av oss beboere. Utearealet har et potensial, men bør skjermes mer og ligger nordvendt!
- Det er bestemt at alle husstander i Lørenskog skal ha tilgang til en beholder for glass- og metallemballasje innen utgangen av 2026. Vi vet foreløpig ikke hvordan løsningen praktisk vil bli hos oss. I mellomtiden kan vi bruke en av konteinerne ROAF har satt ut. De nærmeste er ved Dovre bo- og servicesenter (Elveveien) og ved Kiwi – Ahus.
- Om vinteren kan snø og ising føre til at inngangsdørene ikke går i lås. Kan en varmelist være løsningen? Styret sjekker ut. Og hvit gruppe har dette som en prioritert oppgave ved snømåking.
- Det blir garasjevask 21 mai (plan U) og 22. mai (plan K), se egen melding på Solibo Home.
- Styret har hatt et par møter med representanter fra styret på Parken Fjellhamar for å utveksle erfaring og vurdere om det er ting vi kan samarbeide om. Beboerne på Parken Fjellhamar er invitert til vaffelsamlingen på Fjellhamar Torg 11. juni kl. 17.30. Det vil komme mer informasjon om samlingen senere.
- Sedumstripa utenfor glassveggen mot jernbanen gror igjen av ugress. En vedlikeholdsavtale med eksternt firma omfatter gjødsling, ikke luking. (Avtalen er under vurdering.) Når det gjelder rundkjøringen, er det knapt noe sedum igjen. Det er Akershus fylkeskommunes ansvar. Saken er tatt opp med fylkeskommunen flere ganger – de vurderer ulike tiltak.
- Arealet (trekanten) nedenfor kirken er kommunens ansvar, men de har pt. sannsynligvis ikke råd til å gjøre noe der. Saken er tatt opp med kommunen.
- Måkene har lagt egg på taket på en av blokkene. Kenneth har vært på taket hver uke i vår for å sjekke og jage bort måkene, men de lot seg ikke skremme. Styret vil vurdere ulike tiltak neste år. Fjellhamar Arena har trukket bånd på taket, og vi vil høre om deres erfaringer.
- Til slutt en oppfordring. Rens sluket i dusjen regelmessig, gjerne flere ganger i året. Vannskader kan fort bli veldig dyrt. Det samme gjelder sluk på balkonger.

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 styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 11 017,-pr. 31.12.2024

Ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 25 575,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 44 051,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 337 095,-.
Årsregnskap for 2024 med vedlegg ligger i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88881609

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 666 kvm (Eiertomt)
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.

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.

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

Det ble utført radonmåling i regi av sameiet. Målingene viste et årsmiddel på 20 Bq/m2per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

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 Fjellhamar kafé og restaurant, apotek, frisør, legesenter, fastfood med mer. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi, frisør, restaurant med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

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.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. Bod ved kjøkkenet er blitt flyttet til motsatt side av kjøkkenet. Boden var opprinnelig tegnet inn mellom kjøkken og entré. Kjøkkenet er dermed blitt flyttet nærmere entréen, og det er blitt bygget en bod i stuen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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&

Deler av eiendommen ligger i støysone, rød.
HensynsonenavnH210
Planidentifikasjon2022003

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:

3222/107/1131/41:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3029/107/1131/100:
20.12.1923 - Dokumentnr: 283 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten er forsøkt rekvirert hos Kartverket og Digitalarkivet, men har ikke latt seg innhente. Ukjent innhold, selger/megler kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser for kjøper.

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:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Mangesidig dokument fra 1930 som finnes vanskelig å sammenfatte og relatere til eiendommen. Dokumentet ser ut til å omhandle høyspent/kraftledning/strømleveranse fra Glommen Tresliperi AS. Innholdet er derfor delvis ukjent, og selger/megler kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser for kjøper.

Kopi av dokumentet kan mottas ved henvendelse til megler.

02.12.1953 - Dokumentnr: 6616 - Skjønn
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjelder ekspropriasjon av Haneborgveien med ulike vilkår.

01.11.1958 - Dokumentnr: 5218 Erklæring/avtale
om ansvar for ventilasjonskanaler som ikke er Forskriftsmessig utført.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjelder ansvarsrett for ventilasjonskanaler på eiendom gnr. 107 bnr. 1131 bnr. 1132.

Nevnte bygg er ikke lenger oppført på eiendommen.

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:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjelder festerett fra Lørenskog kommune til A/L Fjellhamar Garasjelag på deler av eiendom gnr. 107 bnr. 948 (tidligere gnr. og bnr. for sameiets tomt) til å sette opp garasjer samt veirett.

Nevnte garasjer er ikke lenger oppført på eiendommen.

03.12.1968 - Dokumentnr: 4782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet
forlanger det
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjelder gnr. 107 bnr. 1131 og bnr. 1132 som forplikter seg til å fjerne garasje på eiendommen når bygningsvesenet ved Lørenskog kommune forlanger det.

Nevnte garasje er ikke lenger oppført på eiendommen.

09.10.2019 - Dokumentnr: 1193173 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2902
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjelder rettigheter og forpliktelser ovenfor hverandre for parkeringsareal,

anleggseiendom, fellesarealer, næringslokaler og leiligheter.

23.10.2019 - Dokumentnr: 1257283 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2902
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1131
Gjelder denne registerenheten med flere
- Tinglyst veirett. Gnr. 107 bnr. 2902 skal ha gang og kjøreadkomst over gnr. 107 bnr. 1131 (sameiets tomt).

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

- Allmennheten gis rett til fri ferdsel for gående og syklende over deler av sameiets eiendom, se vedlagt kart.
- Eier av gnr. 107 bnr. 671 (Fjellhamar stadion) gis rett til å benytte kjørevei over deler av sameiets eiendom.
- Eier av gnr. 107 bnr. 2914 gis rett til å benytte kjørevei over deler av sameiets eiendom.

2019/1406063-1/200 25.11.2019 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 87
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/16155

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (inkludert liten pakke fysiske prospekter) kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra M (VALGFRI) kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 899,-

Samlet skal selger betale kr. 144 389,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 11.06.2025
- Tilstandsrapport, datert 04.06.2025
- Energiattest, datert 30.05.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 30.05.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 14.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 28.05.2025
- Kommuneplankart, datert 28.05.2025
- Ferdigattest, datert 03.04.2024
- Byggemeldte tegninger, datert 29.01.2014
- Servitutter
- Seksjonering

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 13. juni 2025

Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Haneborgveien 95

Selgers egenerklæringsskjema

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
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
65-0142/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Ingrid Lutro

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88881609
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Firma: Kemconsult Moe Arbeid: Faglært skiftet ut servantskap (60 cm) med servantskap (120 cm), samt speil, på bad. Dato: Januar 2020 2. Firma: rørleggervakt (husker ikke navn) Arbeid: Spylt i ned i sluket i dusjen pga tilbakefall. Dato: Juli 2024 3. Firma: Rørleggerhuset AS Arbeid: skiftet "albue" i rør under kjøkkenvask. Dato: februar 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: C. M. Mathiesen bygget badet da selve Sameiet ble bygget i 2019. Badet til denne leiligheten er plassbygd (i motsetning til mange av de andre badene).

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vises til punkt over vedr spyling i rør ifm tilbakefall i sluk i juli 2024.

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

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

Beskriv: Ventilasjon får rutinemessig nytt filter 1 gang i året. Vet ikke om dette teller som "kontroll".

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: snekker hyrt av Sameiet Arbeid: bygget levegg på hver side av uteplassen. Dato: våren 2022

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Referat beboermøte mai 2024: Det er utført radonmålinger. De viste et årsmiddel på 20 Bq/m2. Grensa for å gjøre tiltak er 100 Bq/m2.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Viser til tidligere beskrivelse av tilbakefall i sluket i juli 2024. Sameiet vet ikke hva som var årsaken, men det har ikke skjedd verken før eller siden. Rørleggervakt spylte gjennom røret og rørlegger sjekket med kamera i ettertid. Ingen tegn til blokkering i røret - det så bra ut. Saken anses som avsluttet.

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)

Ja

Beskriv: Følgende er hentet fra referat etter beboermøte 14.mai 2025: Det jobbes med oppfølging av saker etter femårsbefaringen sist sommer. Den mest omfattende er å lede vekk vannet som samler seg i garasjen på plan U - noe som skyldes at biler kjører inn i garasjen med snø. En løsning er å lede vannet gjennom gulvet og ned til plan K. En utfordring er at noe vann vil måtte ledes gjennom pendlerparkeringen, som ikke er frostfri. Aquadren-løsningen i nedkjøringen til garasjen på plan U og til parkeringsplassen mot jernbanen er delvis ødelagt og må byttes ut. Det er ikke endelig avklart om dette er en garantisak. Vi hadde to store forsikringssaker i fjor. Uværet "Hans" forårsaket vannskader hos Nordvik og i heisen i oppgang G. Den andre saken gjaldt sprekk i sugerøret for avfallet. Det ble informert om sopp på garasjegulvet på plan U ut mot jernbanen. Veggen skal vaskes.

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?

Ja

Beskriv: Så vidt meg bekjent, er det noe setningsskader i fellesareal som garasje. Jeg kjenner ikke til om graden tilsier at det må utbedres. Dette tar sameiet seg av ifm femårsbefaring opp mot utbygger. Viser til taktsrapport vedr noe høydeforskjell på gulv i leiligheten, ref. TG2.

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

Ja

Beskriv: Viser til beskrivelse av tilbakefall over, ref. juli 2024.

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019, samt takstrapport fra mai 2025.

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?

Ja

Beskriv: Ikke annet enn Sameiets oppfølgingspunkter etter femårsbefaring, så vidt meg bekjent. Har ikke oppfattet at det er uenigheter eller konflikter rundt disse punktene. Det eneste som også kan gjelde min leilighet, er følgende som er hentet fra referat etter Beboermøte mai 2024: Noen av leilighetene har fått påvist at utbygger har støttet opp avløpsrør under kjøkkenvask med en trekloss. Saken er uansett en reklamasjonssak mot Olavsgaard Eiendom. I sakens anledning ble det også gjennomført rutinemessig befaring i min leilighet, jeg vet faktisk ikke hva den avdekket. Mulig saken er opp og avgjort allerede, det kjenner jeg ikke til.

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?

Ja

Beskriv: Utbygger festet to garderobeskap på det største soverommet med lim til gipsveggen. Da jeg skulle ommøblere, ble det to sår i gipsveggen på ca 15x15 cm. Dette ble grovt sparklet. Dette er skjult bak skapene slik de står nå. Trenger trolig litt etterarbeid dersom skapene skal stå et annet sted.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0142/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE
Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 1131, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25083 **Referansenummer:** PM9432

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveier leilighet med markterrasse.
Beliggende på Fjellhamar.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Terrasse:
Utgang fra stue til markterrasse i med heller på terreng og blomsterkasser i trevirke, rundt uteplassen.

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

Bad:
Flislagt baderom fra byggeårene (plassbygget - ikke våtromskabin).
Servantskap med fronter i spilepanel i treutførelse og heldekkende servant.
Speil med belsyning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør og fastfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Plastsluk i nedsenket dusjsone.
Avtrekksventil himling.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rusfritt stål.
Malte flater over benkeplate.
Belysning 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.

Leiligheten disponerer en ekstern bod og biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

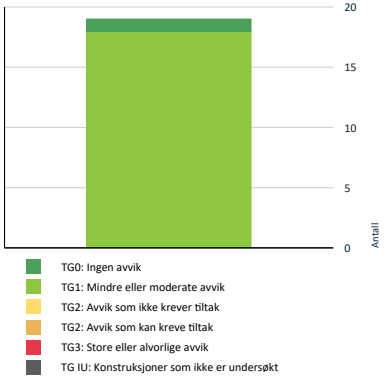
3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

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

Dette i henhold til tegninger fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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 og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens 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.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen 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.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og med felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

—

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

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db44).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Lydklassifisert dør til bod inne i leiligheten med trerammer (38dB).

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i med betongheller på terreng, blomsterkasser og levegger i trevirke, rundt uteplassen.

Andre utvendige forhold

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Fasade forblendet med tegel.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater, samt tapet.

—

Himlinger:
Malt betong i enkelte rom.
Eller glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,49 m.

Tilstandsrapport

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført grundig analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggeteknisk konsulent.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

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.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderobe (uten speil).

Soverom:
Åpen garderobeløsning.

—

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene (plassbygget - ikke våtromskabin).

Aktuell byggeforskrift er Byggteknisk forskrift 2010 (TEK10), i henhold til opplysninger fra ansvarlig utførende.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

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

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gylvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.

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).

—

Funksjonstestet gulv:
Selv om høydeforskjellen mellom topp flis og sluk ikke oppfyller minimumskravet på 25 mm, er det opplyst at det i 2024 oppstod en vannlekkasje fra avløpssystemet. Dette medførte vannoppsamling på baderomsgulvet, uten at vannet rant ut til tilstøtende rom. Basert på denne hendelsen vurderes gulvet å ha ivaretatt tiltenkt funksjon ved å holde vannet innenfor våtsonen.

Ved terskelen er det montert en stållist, som ser ut til å ha bidratt til å holde vannet tilbake og hindre oversvømmelse til omkringliggende arealer.

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett, fra byggeår.
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.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med fronter i spilepanel i treutførelse og heldekkende servant.
Speil med belsyning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør og fastfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Ansvarlig utførende for arbeidet med badet har fremlagt dokumentasjon som viser at det er benyttet sealing bag / «poseløsning» på innbygd sisterne. Det er derfor ikke montert drypppbrett i bunn for synliggjøring av eventuell lekkasje. Det påpekes at det likevel kan oppstå kondens eller lekkasje utenfor posen, noe som kan føre til fukt uten at dette blir synlig.
Dette opplyses til informasjon.

—

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

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rusfritt stål.
Malte flater over benkeplate.
Belysning 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.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) kobber og fleksirør.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på soverommet.

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.



Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

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



Andre VVS-installasjoner

Utekranen ved terrassen tilhører sameiet og benyttes til vanning og rengjøring av fellesarealer. Den er ikke ment for privat bruk.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme i leiligheten, og vannbåren gulvvarme på bad.

Rørstokk for anlegget er lokalisert i fordelerskapet på soverommet.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Lastbryter og 8 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

—

Det foreligger samsvarserklæring utstedt av entreprenør i forbindelse med oppføringen av bygningen.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Sprinkleranlegg er installert.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

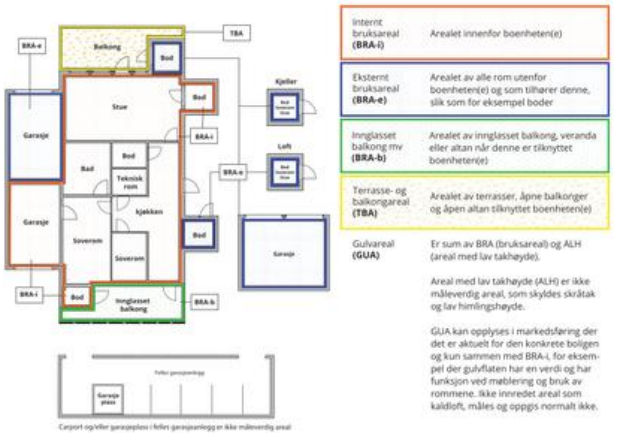
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	82			82	27
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	**82**	**5**			**27**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til markterrasse.
Terrassen ble målt til ca. 27,3 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

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

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca. 5 m².
Boden er merket med nr: 78.

Felles garasjeanlegg:
Garasjeplass ble målt til ca.12,8 m².
Plassen er merket med nr: 150 og elbillader er montert på plassen.

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dette i henhold til tegninger fremlagt.

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2019: Malt/tapetsert overflater stue og det store soverommet. Arbeid utført av selger.
2020: Nytt servantskap og speil på bad. Utført av fagperson.
2020: Installering av skreddersydde plissegardiner. Utført av fagperson.
2022: Bygget levegger på terrasse. Utført av snekker.
2023: Bygget ekstra blomsterkasse på terrasse (i front). Utført av selger.
2024: Ny komfyrvakt. Uført av fagperson.
2025: Skiftet albue i rør under kjøkkenvask. Uført av rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE	77	5

Kommentar

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE	S-rom = bod inne i leiligheten. Boden ble målt til ca. 4,7 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Ingrid Lutro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1131		87		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Haneborgveien 95

Hjemmelshaver
Lutro Ingrid

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

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

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haneborgveien 95 ligger i et veletablert boligområde på Fjellhamar, med en kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser. Området har kort avstand til daglige servicetilbud, rekreasjonsområder og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både pendlere og fastboende.

Det er kort vei til flere sentrale handelsområder, blant annet Metro Senter, Strømmen Storsenter og Triaden. Disse tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, serveringssteder og andre servicetjenester. I tillegg finnes det treningssentre, apotek og helsetjenester i nærområdet.

Kollektivtilbudet er godt, med gangavstand til Fjellhamar stasjon, som har hyppige togavganger til Oslo S, Lillestrøm og øvrige sentrale områder. Det er også kort vei til bussholdeplasser med ruter til nærliggende bydeler. For bilister gir Haneborgveien rask tilgang til både RV159 og E6, noe som sikrer effektiv transport til Oslo og omkringliggende kommuner.

Om tomten

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

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 og bod i kjeller.
Området består av kombinasjon med blokker og trehusbebyggelse.
Bygningen er oppført i 2019 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/mur og stålkonstruksjoner , forblendet med teglstein.
Balkonger er utført i betong/mur konstruksjoner.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/shingel.

Rammetillatelse07/12-2017
Igangset.till27/02-2018
Ferdigattest03/04-2024
Midl.brukstil.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.

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.

Det er opplyst om at:
I 2024 oppstod et tilbakeslag i avløpssystemet, som medførte at vann steg opp på baderomsgulvet. Sameiet har håndtert forholdet, og det skal nå være utbedret.
I 2025, fikset lekkasje som oppstod i en kobling på vannledning under vask på kjøkkenet. (foreligger dokumentasjon).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haneborgveien 95, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1131
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PM9432

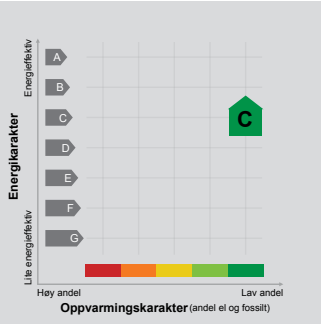
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Haneborgveien 95
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1131
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300662289
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-128569
Dato	30.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Informasjon fra forretningsfører

Nordvik Lørenskog
E-post: l.wold@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 30.05.2025
Vi viser til forespørsel av 28.05.2025

Boligselskap:	Sameiet Fjellhamar Torg
Organisasjonsnr:	924 290 595
Gnr./bnr:	107 / 1131
Eier(e):	Ingrid Lutro
Seksjons-/andelsnr:	87
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.
Lånekostnader:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.162,- pr. md.
Fjernvarme	kr 1.380,- pr. md.
Kabel-tv/internett	kr 419,- pr. md.
Parkering	kr 150,- pr. md.
A-konto vann	kr 819,- pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 190,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 5.120,- pr. md**

Det er forespeilet at kostnad for kabel-tv/intenett vil øke til kr 494,- pr seksjon f.o.m 01.06.25.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 575	kr 11 017

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

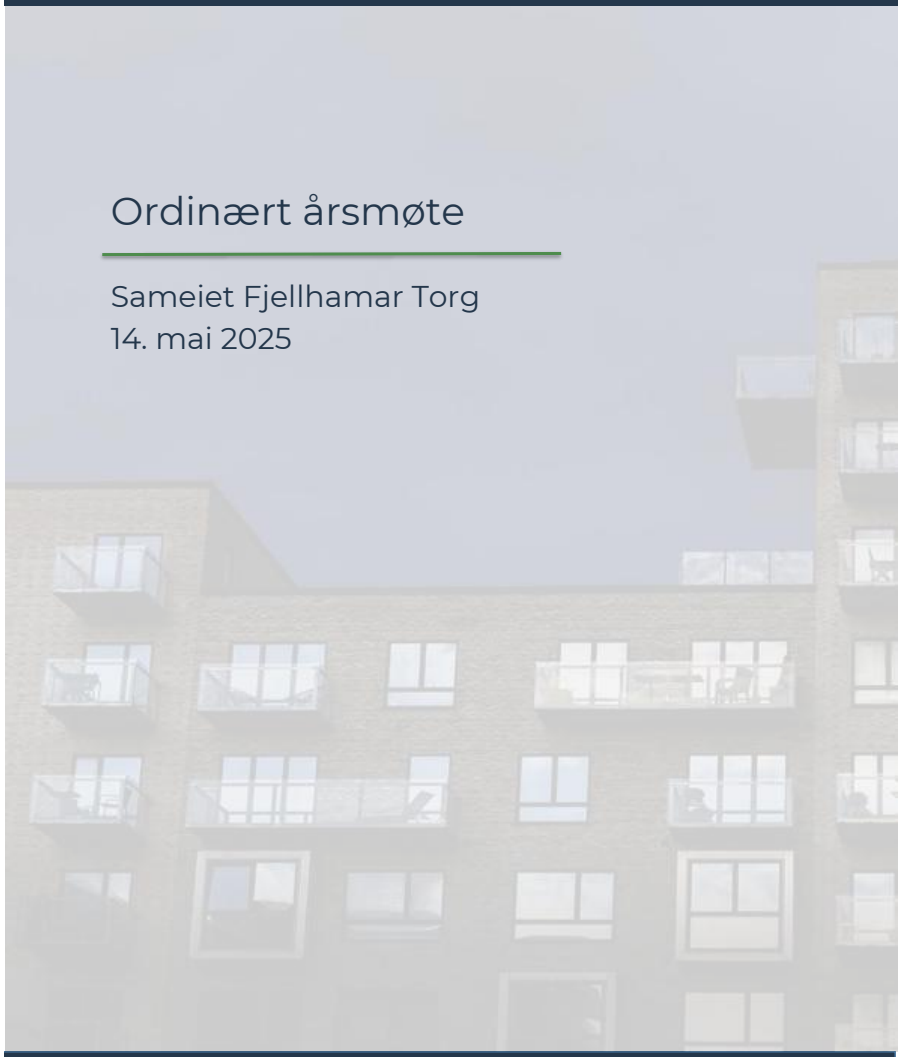
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Fjellhamar Torg
14. mai 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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**		

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

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**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Fjellhamar Torg

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Fjellhamar Torg

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**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

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**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Fjellhamar Torg

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 AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Sameiet Fjellhamar Torg

Org. nr. 924 290 595



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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.*»

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

Referat fra beboermøtet 14. mai 2025

Beboermøtet ble gjennomført etter årsmøtet. Møteleder: Arild Melleby.

Styreleder orientert om ulike saker som det jobbes med eller som kan ha interesse for beboere/seksjonseiere.

Det jobbes med oppfølging av saker etter femårsbefaringen sist sommer. Den mest omfattende er å lede vekk vannet som samler seg i garasjen på plan U – noe som skyldes at biler kjører inn i garasjen med snø. En løsning er å lede vannet gjennom gulvet og ned til plan K. En utfordring er at noe vann vil måtte ledes gjennom pendlerparkeringen, som ikke er frostfri.

Aquadren-løsningen i nedkjøringen til garasjen på plan U og til parkeringsplassen mot jernbanen er delvis ødelagt og må byttes ut. Det er ikke endelig avklart om dette er en garantisak.

Vi hadde to store forsikringssaker i fjor. Uværet «Hans» forårsaket vannskader hos Norvik og i heisen i oppgang G. Den andre saken gjaldt sprekk i sugerøret for avfallet.

Det ble informert om sopp på garasjeveggen på plan U ut mot jernbanen. Veggen skal vaskes.

Det jobbes med å gjennomgå leverandøravtaler. Vi har ca. 25 av dem. Gudbrandsdal Energi er valgt som ny strømleverandør for elbil og fellesområder. Vi sier opp renholdavtalen med ISS og har valgt NovaRen. NovaRen vil overta fra 1. oktober 2025.

Telenor øker prisen med 75 kr fra 419 kr til 494 kr per måned. fra 1. juni. Bredbåndhastigheten øker fra 100 til 150 Mbps (megabit per sekund). Spørsmål til Telenor: ta kontakt på kundetelefonen 815 55 520.

Styret ønsker månedlig fakturering for vann og varme. Styret er i kontakt med tre leverandører av tjenesten, og vi nærmer oss sluttfasen for valg av leverandør. I dag er det ista som har denne oppgaven.

Det er viktig å ha et stort vedlikeholdsfond å ta av når det kommer store vedlikeholdsoppgaver. Det er rett og rimelig at alle betaler inn nå selv om jobben kan komme fram i tid. Vi er alle med på å «slite på» bygningsmassen.

Ifølge eiendomsmegler Norvik har Fjellhamar Torg et godt bomiljø og sameiet driftes godt. Lokaliseringen er god når det gjelder transporttilbud og forretninger. I perioden 14.5.22–14.5.25 ble det solgt 29 leiligheter på Fjellhamar Torg. I gjennomsnitt tar det 15 dager å selge. I hele kommunen er gjennomsnittlig omløpshastighet for leiligheter 43 dager. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris er 83 833 kr for Fjellhamar Torg. For Lørenskog kommune er gjennomsnittlig kvadratmeterpris 71 823 kr.

Fjellhamar Torg er et attraktivt salgs- og kjøpsobjekt.

Når det gjelder «treklosser» under avløpsrør i kjøkkenbenken, har de aller fleste nå hatt kontroll.

Det ble påpekt treghet for å åpne garasjeportene med fjernkontrollen utenfra. En må kjøre ganske nærme porten før den åpner seg. Styret vil se på saken.

Det ble spurt fra salen om muligheter for takterrasser. Det er en stor og kostbar affære. Det må omsøkes i kommunen. Stort sett alle leiligheter har egen balkong/terrasse.

Det jobbes med å få nye leietakere i ledige næringslokaler. Det ønskes ikke leietakere som konkurrerer med eksisterende leietakere. Fjellhamar Café & Restaurant har ledig kapasitet og bør brukes mer – også av oss beboere. Utearealet har et potensial, men bør skjermes mer og ligger nordvendt!

Det er bestemt at alle husstander i Lørenskog skal ha tilgang til en beholder for glass- og metallemballasje innen utgangen av 2026. Vi vet foreløpig ikke hvordan løsningen praktisk vil bli hos oss. I mellomtiden kan vi bruke en av konteinerne ROAF har satt ut. De nærmeste er ved Dovre bo- og servicesenter (Elveveien) og ved Kiwi – Ahus.

Om vinteren kan snø og ising føre til at inngangsdørene ikke går i lås. Kan en varmelist være løsningen? Styret sjekker ut. Og hvit gruppe har dette som en prioritert oppgave ved snømåking.

Det blir garasjevask 21 mai (plan U) og 22. mai (plan K), se egen melding på Solibo Home.

Styret har hatt et par møter med representanter fra styret på Parken Fjellhamar for å utveksle erfaring og vurdere om det er ting vi kan samarbeide om. Beboerne på Parken Fjellhamar er invitert til vaffelsamlingen på Fjellhamar Torg 11. juni kl. 17.30. Det vil komme mer informasjon om samlingen senere.

Sedumstripa utenfor glassveggen mot jernbanen gror igjen av ugress. En vedlikeholdsavtale med eksternt firma omfatter gjødsling, ikke luking. (Avtalen er under vurdering.) Når det gjelder rundkjøringen, er det knapt noe sedum igjen. Det er Akershus fylkeskommunes ansvar. Saken er tatt opp med fylkeskommunen flere ganger – de vurderer ulike tiltak.

Arealet (trekanten) nedenfor kirken er kommunens ansvar, men de har pt. sannsynligvis ikke råd til å gjøre noe der. Saken er tatt opp med kommunen.

Måkene har lagt egg på taket på en av blokkene. Kenneth har vært på taket hver uke i vår for å sjekke og jage bort måkene, men de lot seg ikke skremme. Styret vil vurdere ulike tiltak neste år. Fjellhamar Arena har trukket bånd på taket, og vi vil høre om deres erfaringer.

Til slutt en oppfordring. Rens sluket i dusjen regelmessig, gjerne flere ganger i året. Vannskader kan fort bli veldig dyrt. Det samme gjelder sluk på balkonger.

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.

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.

Informasjon fra kommune

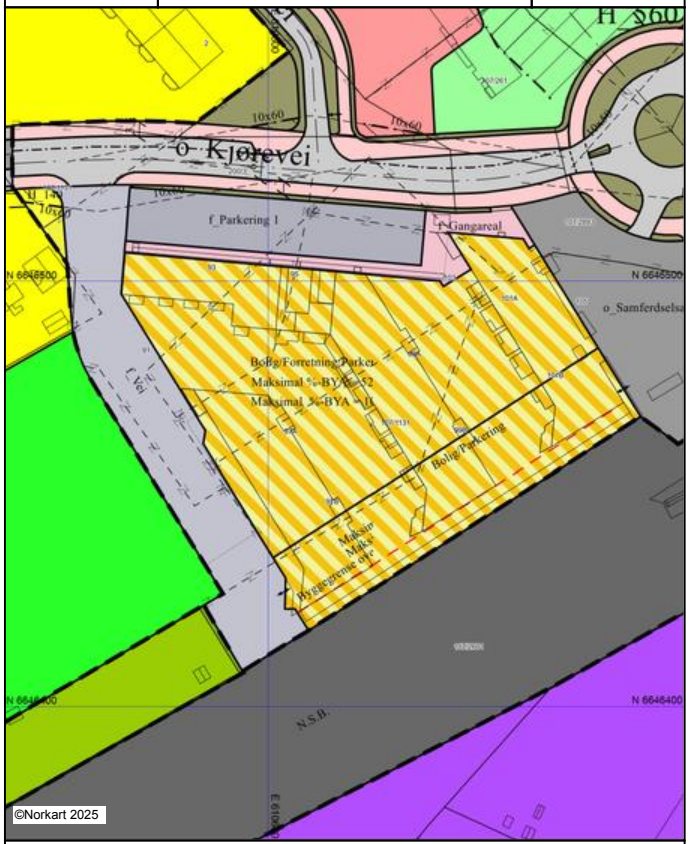
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

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

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Idrett
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

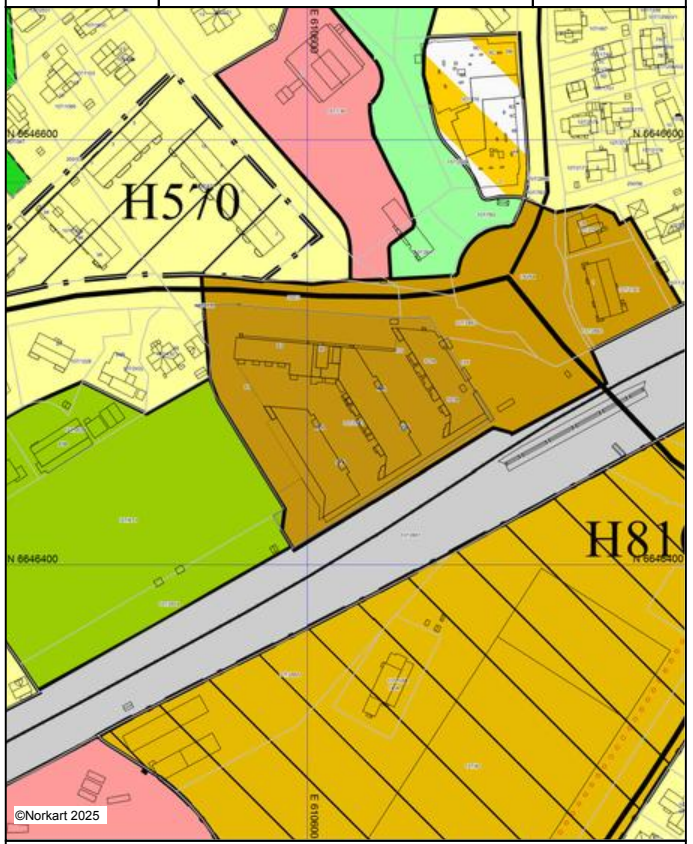
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

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:



Plan 1 - Bolig A1010

STASJONSGAARDEN AS

stasjonsgaarden 4c

LMR | arkitektur | as

FJELLHAMAR TORG - RAMMESØKNAD

Plan 1 - Bolig

Fase	Tegnet	Kontrollert	Målestokk	Tegning nr.
PL	TH	TH	1:200/A1	A1010

Prosjekt nr.	Dato	Godkjent
1324065	09.09.2014	UHM

Servitutter og seksjonering

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

Løpenummer for forretning: 602605484
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220982	LÜTTICHAU MARTIN MINOTHI	H0106	LØRENVANGEN 34, 0585 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	107	1131

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	1	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	2	119 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	3	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	4	56 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	5	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	6	34 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	7	41 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	8	119 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	9	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	10	56 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	11	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	12	42 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	13	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	14	119 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	15	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	16	56 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	17	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	18	42 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	19	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1406063 Tinglyst: 25.11.2019
STATENS KARTVERK

13.11.2019 08.28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1406063/200
Uthentet 2023-09-06 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	20	119 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	21	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	22	56 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	23	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	24	42 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	25	163 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	26	95 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	27	163 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	28	74 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	29	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	30	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	31	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	32	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	33	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	34	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	35	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	36	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	37	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	38	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	39	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	40	140 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	41	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	42	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	43	115 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	44	64 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	45	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	46	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	47	30 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	48	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	49	115 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	50	64 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	51	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	52	89 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1406063/200
Uthentet 2023-09-06 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	53	39 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	54	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	55	115 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	56	64 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	57	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	58	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	59	38 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	60	40 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	61	115 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	62	64 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	63	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	64	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	65	38 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	66	160 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	67	92 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	68	159 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	69	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	70	54 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	71	68 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	72	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	73	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	74	126 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	75	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	76	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	77	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	78	126 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	79	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	80	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	81	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	82	126 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	83	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	84	141 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	85	216 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1406063/200
Uthentet 2023-09-06 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	86	90 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	87	92 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	88	150 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	89	52 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	90	150 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	91	52 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	92	173 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	93	71 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	94	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	95	38 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	96	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	97	101 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	98	35 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	99	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	100	111 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	101	60 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	102	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	103	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	104	38 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	105	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	106	112 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	107	60 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	108	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	109	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	110	38 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	111	36 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	112	112 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	113	60 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	114	51 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	115	88 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	116	38 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	117	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	118	113 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1406063/200
Uthentet 2023-09-06 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	119	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	120	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	121	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	122	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	123	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	124	114 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	125	85 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	126	50 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	127	113 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	128	75 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	129	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	130	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	131	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	132	76 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	133	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	134	75 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	135	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	136	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	137	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	138	76 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	139	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	140	75 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	141	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	142	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	143	49 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	144	76 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	145	63 / 16155	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	107	1131	0	146	199 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	147	362 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	148	146 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	149	91 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	150	177 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1406063/200
Uthentet 2023-09-06 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	151	1628 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	152	1414 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	153	217 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	154	82 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	155	82 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	156	118 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	157	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	158	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	159	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	160	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	161	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	162	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	163	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	164	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	165	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	166	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	167	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	168	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	169	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	170	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	171	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	172	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	173	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	174	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	175	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	176	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	177	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	178	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	179	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	180	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	181	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1406063/200
Uthentet 2023-09-06 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	182	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	183	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	184	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	185	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	186	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	187	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	188	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	189	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	190	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	191	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	192	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	193	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	194	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	195	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	196	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	197	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	198	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	199	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	200	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	201	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	202	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	203	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	204	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	205	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	206	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	207	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	208	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	209	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	210	88 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	211	19 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	212	51 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	213	44 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	214	37 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	107	1131	0	215	46 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	216	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	217	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	218	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	219	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei
0230	107	1131	0	220	5 / 16155	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.11.2019 08.28

Side 8 av 8

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog kommune	Postboks 304, 1471 Lørenskog	Sigve Kristensen 90 77 36 28

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.

Seksjonsnummer

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
Olyve Kristensen
Advokatfullmektig

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
10.7.19	Martin M. Lüttichau Advokat

Rett kopi bekreftes
Tarje Risnes
Advokatfullmektig

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
10.7.19	Martin M. Lüttichau Advokat	ADVOKAT MARTIN LÜTTICHAU FOR STASJONSGAARDEN AS IHT. FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0230	LØRENSKOG	107	1131	

Dato	Underskrift	Stempel
20.11.2019	Stig Kristiansen	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
10.7.19	Martin M. Lüttichau Advokat

Rett kopi bekreftes
Tarje Risnes
Advokatfullmektig

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **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
61	B	115	B	85	B	216	B	109	B	88	B	133	B	63	B	157	N	5	
62	B	64	B	86	B	90	B	110	B	38	B	134	B	75	B	158	N	5	
63	B	51	B	87	B	92	B	111	B	36	B	135	B	49	B	159	N	5	
64	B	88	B	88	B	150	B	112	B	112	B	136	B	49	B	160	N	5	
65	B	38	B	89	B	52	B	113	B	60	B	137	B	49	B	161	N	5	
66	B	160	B	90	B	150	B	114	B	51	B	138	B	76	B	162	N	5	
67	B	92	B	91	B	52	B	115	B	88	B	139	B	63	B	163	N	5	
68	B	159	B	92	B	173	B	116	B	38	B	140	B	75	B	164	N	5	
69	B	85	B	93	B	71	B	117	B	114	B	141	B	49	B	165	N	5	
70	B	54	B	94	B	88	B	118	B	113	B	142	B	49	B	166	N	5	
71	B	68	B	95	B	38	B	119	B	85	B	143	B	49	B	167	N	5	
72	B	85	B	96	B	36	B	120	B	50	B	144	B	76	B	168	N	5	
73	B	51	B	97	B	101	B	121	B	114	B	145	B	63	B	169	N	5	
74	B	126	B	98	B	35	B	122	B	85	B	146	N	199		170	N	5	
75	B	36	B	99	B	36	B	123	B	50	B	147	N	362		171	N	5	
76	B	85	B	100	B	111	B	124	B	114	B	148	N	146		172	N	5	
77	B	51	B	101	B	60	B	125	B	85	B	149	N	91		173	N	5	
78	B	126	B	102	B	51	B	126	B	50	B	150	N	177		174	N	5	
79	B	36	B	103	B	88	B	127	B	113	B	151	N	1628		175	N	5	
80	B	85	B	104	B	38	B	128	B	75	B	152	N	1414		176	N	5	
81	B	51	B	105	B	36	B	129	B	49	B	153	N	217		177	N	5	
82	B	126	B	106	B	112	B	130	B	49	B	154	N	82		178	N	5	
83	B	36	B	107	B	60	B	131	B	49	B	155	N	82		179	N	5	
84	B	141	B	108	B	51	B	132	B	76	B	156	N	118		180	N	5	

Sum tellere: 16 155 | Nevner = 16 155

Dato 10.7.19 | Innsenderens underskrift: Martin M. Lüttichau Advokat

Rett kopi bekreftes
Tonje Risnes
Advokatfullmektig

side 5 av 5

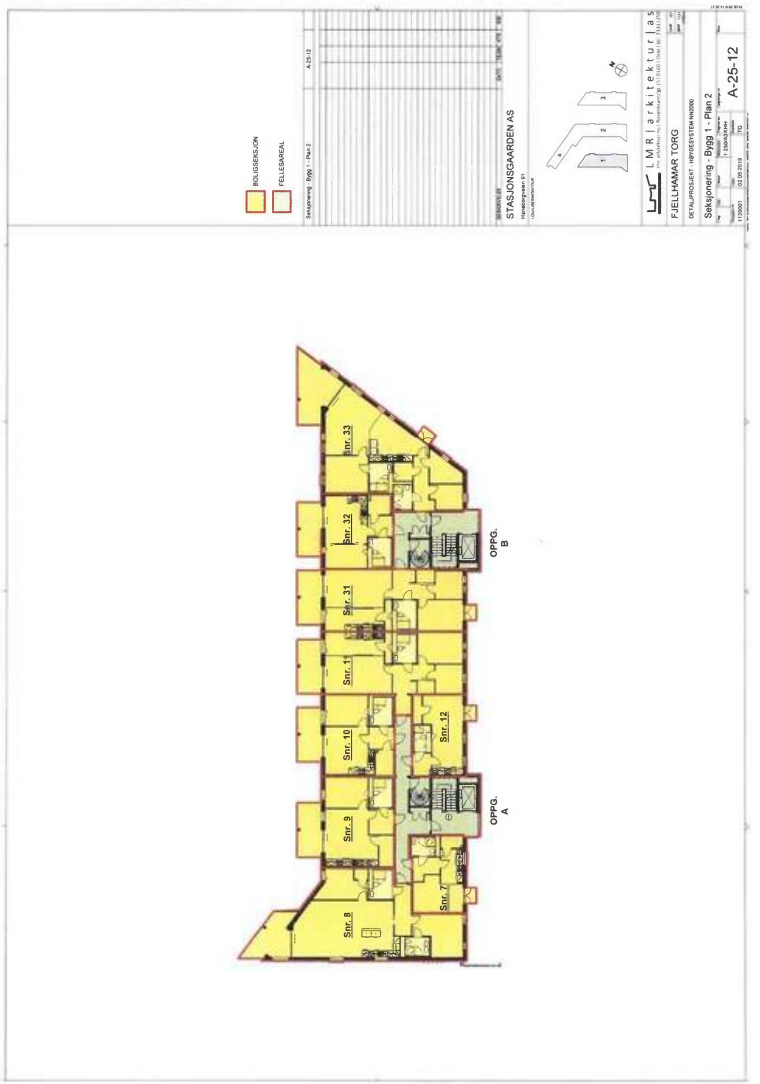
Tabellen nedenfor er en fortsettelse av angivelse av ønsket oppdeling av eiendommen. Denne siden utgjør side 5 av 5 i søknaden om seksjonering.

Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
181	N	5	
182	N	5	
183	N	5	
184	N	5	
185	N	5	
186	N	5	
187	N	5	
188	N	5	
189	N	5	
190	N	5	
191	N	5	
192	N	5	
193	N	5	
194	N	5	
195	N	5	
196	N	5	
197	N	5	
198	N	5	
199	N	5	
200	N	5	
201	N	5	
202	N	5	
203	N	5	
204	N	5	
205	N	5	
206	N	5	
207	N	5	
208	N	5	
209	N	5	
210	N	88	
211	N	19	
212	N	51	
213	N	44	
214	N	37	
215	N	46	
216	N	5	
217	N	5	
218	N	5	
219	N	5	
220	N	5	

10.7.19 Martin M. Lüttichau Advokat

Rett kopi bekreftes
Tonje Risnes
Advokatfullmektig


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Snr. 30
Snr. 29
Snr. 28
Snr. 5
Snr. 4
Snr. 6
Snr. 3
Snr. 1
Snr. 2
OPPG. B
OPPG. A
STASJONSGAARDEN AS
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 1
A-25-11

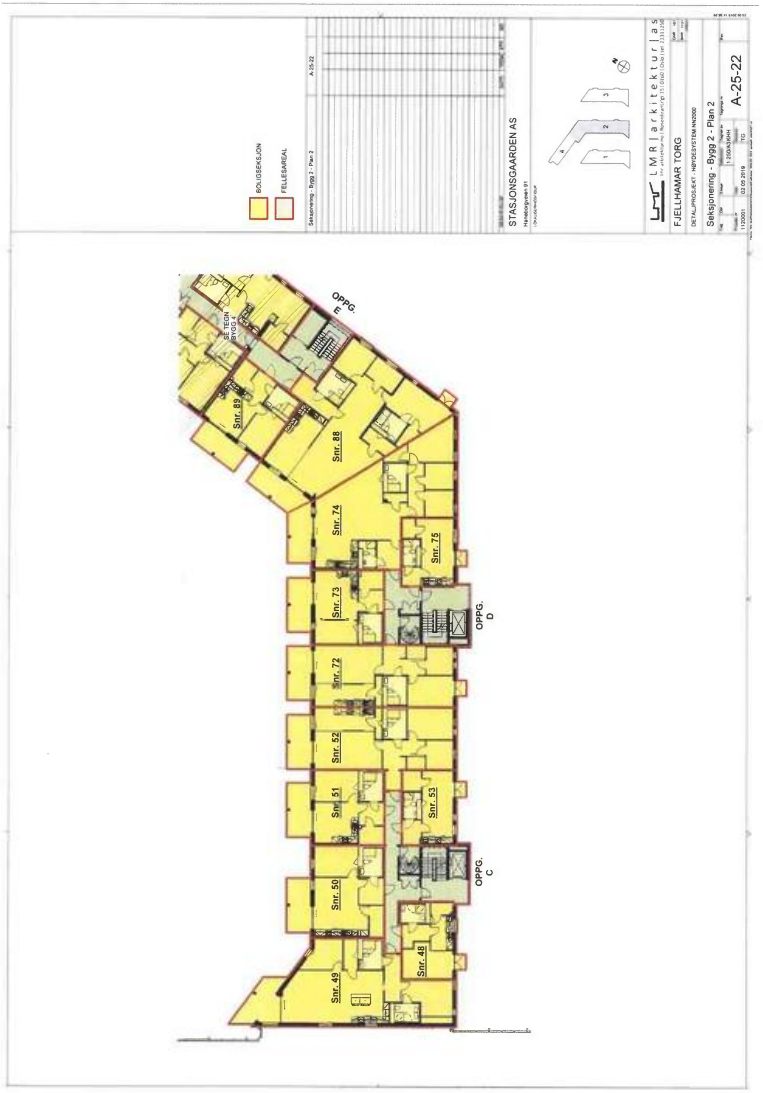

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
Snr. 33
Snr. 32
Snr. 31
Snr. 11
Snr. 10
Snr. 12
Snr. 9
Snr. 7
Snr. 8
OPPG. B
OPPG. A
STASJONSGAARDEN AS
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 2
A-25-12

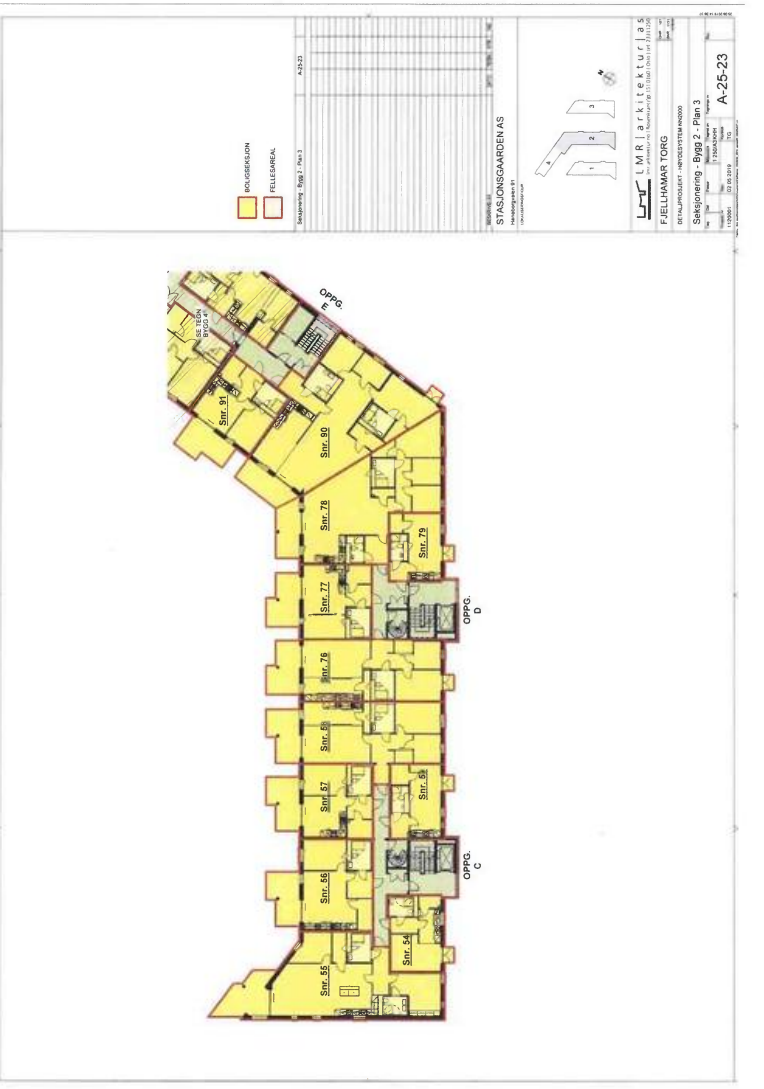

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 3
A-25-13
Snr. 36
Snr. 35
Snr. 34
Snr. 17
Snr. 16
Snr. 18
Snr. 15
Snr. 13
Snr. 14
OPPG. B
OPPG. A


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 4
A-25-14
Snr. 39
Snr. 38
Snr. 37
Snr. 21
Snr. 22
Snr. 24
Snr. 21
Snr. 19
Snr. 20
OPPG. B
OPPG. A

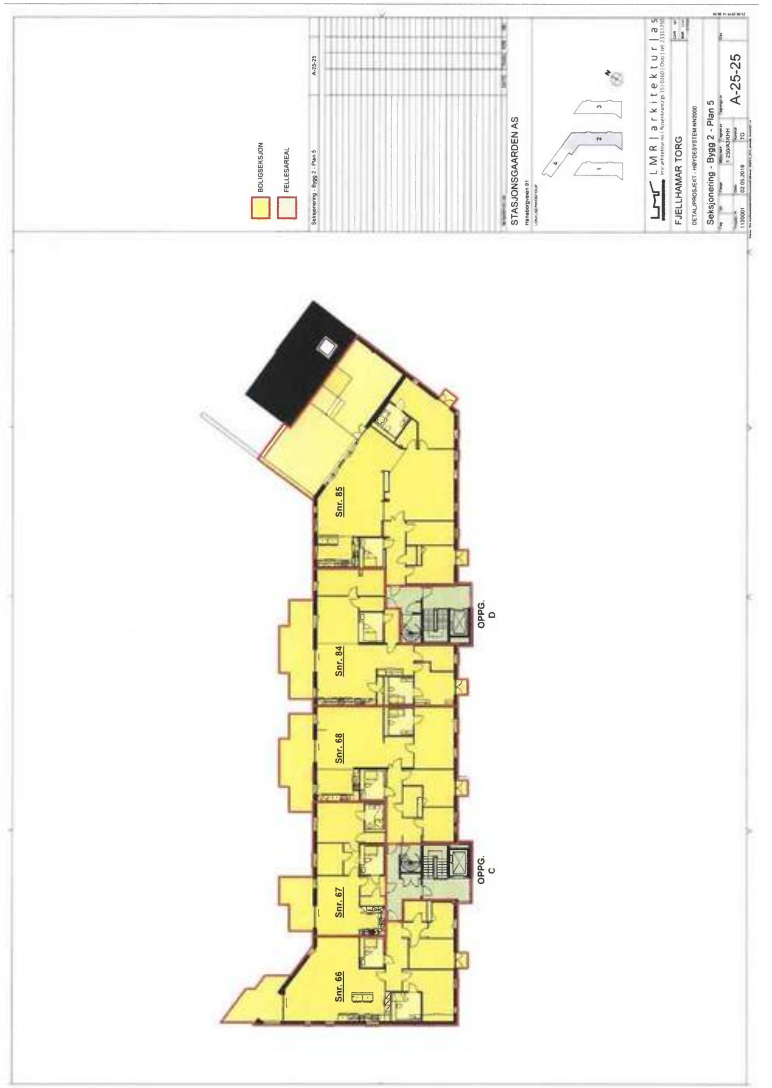

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 1 - Plan 5
A-25-15
Snr. 41
Snr. 40
Snr. 27
Snr. 26
Snr. 25
OPPG. B
OPPG. A


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 1
A-25-21
Snr. 88
Snr. 87
Snr. 71
Snr. 70
Snr. 69
Snr. 46
Snr. 45
Snr. 44
Snr. 43
Snr. 42
OPPG. E
OPPG. D

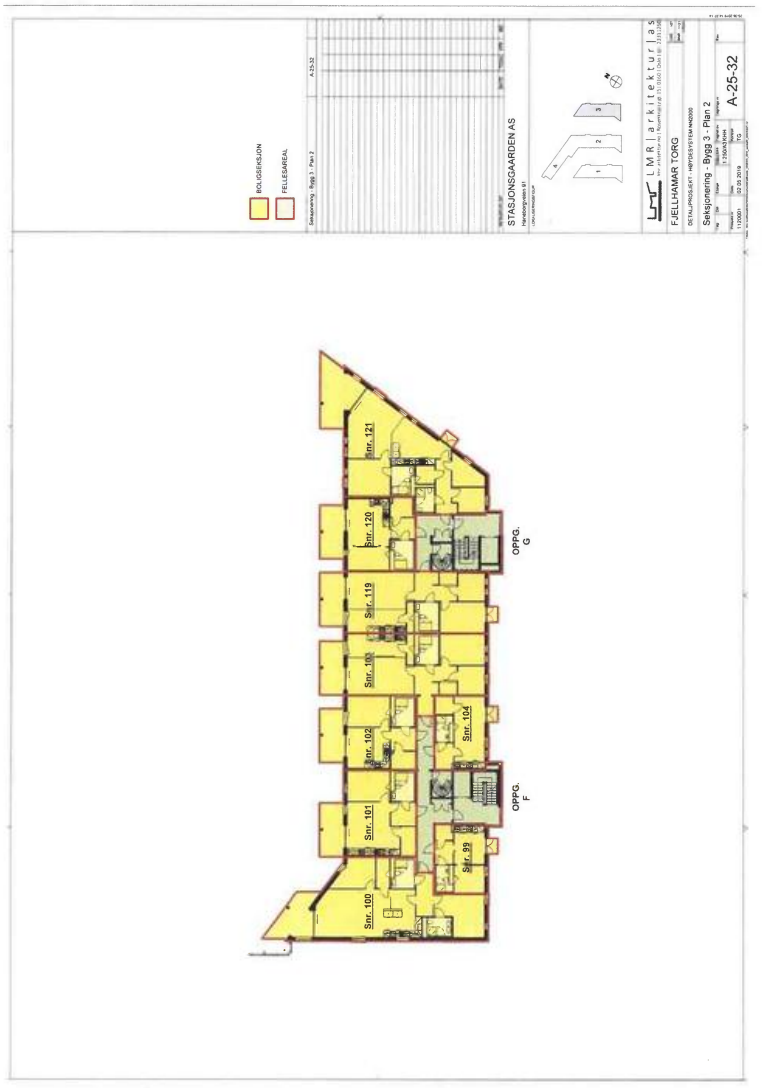

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 2
A-25-22
OPPG. E
OPPG. D
OPPG. C
Snr. 89
Snr. 88
Snr. 74
Snr. 75
Snr. 73
Snr. 72
Snr. 62
Snr. 51
Snr. 63
Snr. 50
Snr. 48
Snr. 49

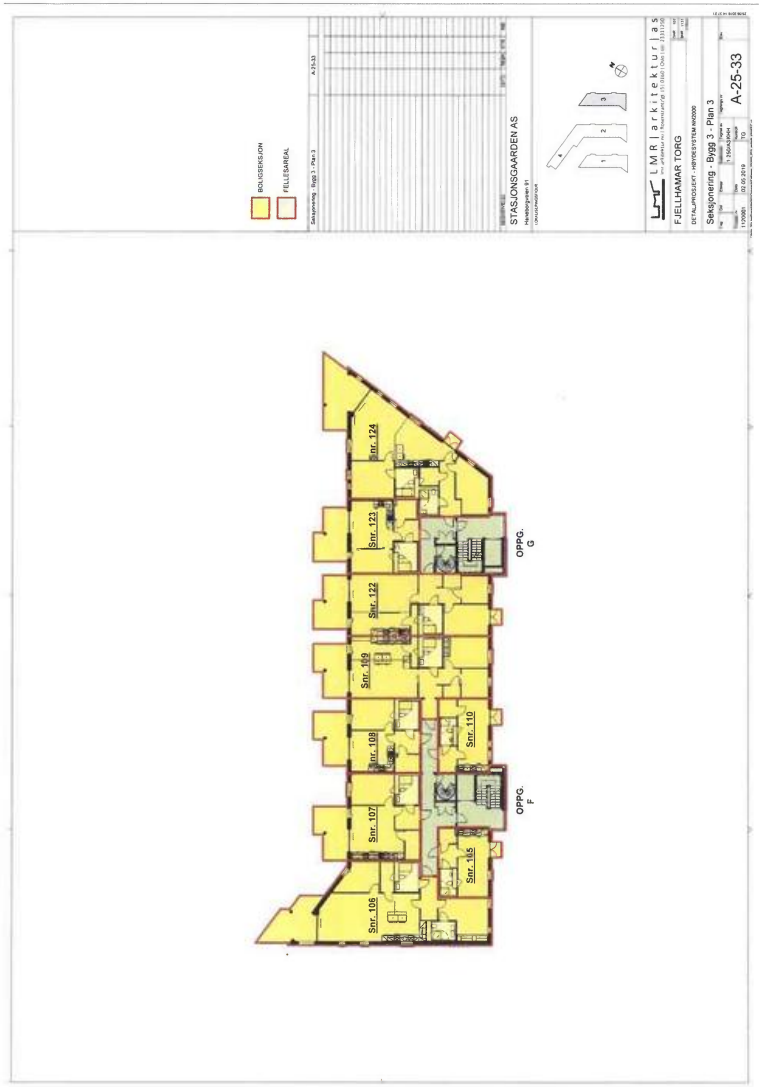

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 3
A-25-23
OPPG. E
OPPG. D
OPPG. C
Snr. 91
Snr. 90
Snr. 78
Snr. 79
Snr. 77
Snr. 76
Snr. 65
Snr. 67
Snr. 64
Snr. 66
Snr. 54
Snr. 55

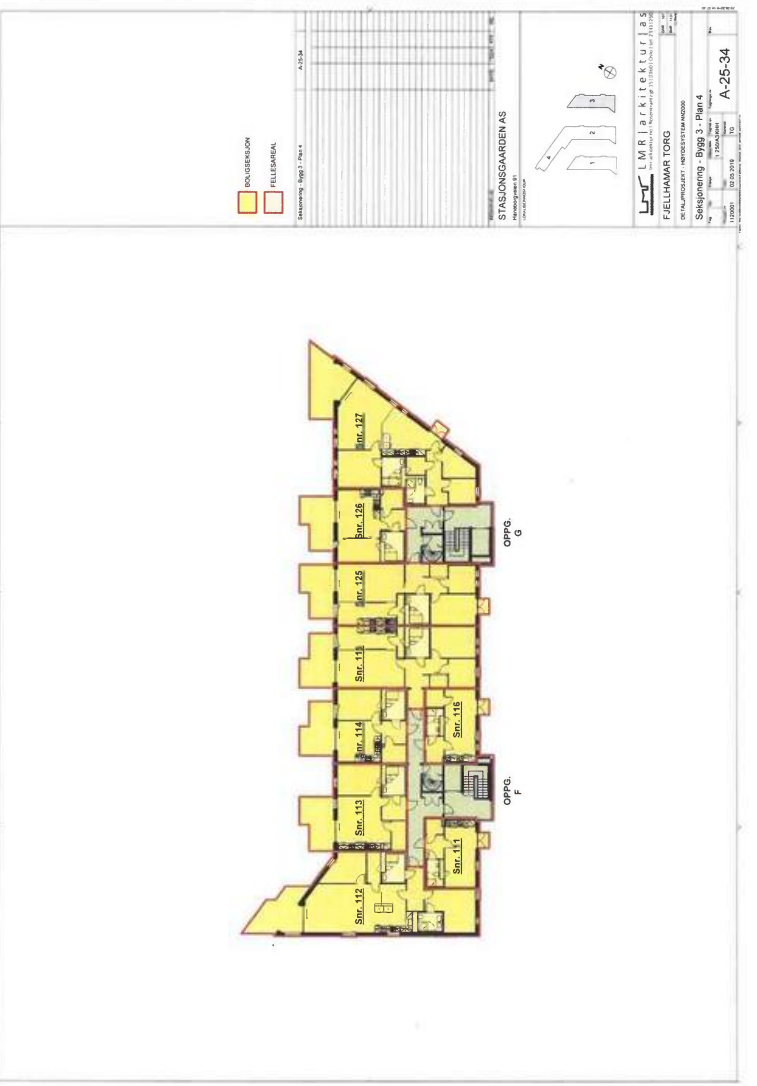

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 4
A-25-24
OPPG. E
OPPG. D
OPPG. C
Snr. 92
Snr. 82
Snr. 83
Snr. 81
Snr. 80
Snr. 64
Snr. 63
Snr. 65
Snr. 62
Snr. 60
Snr. 61


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 2 - Plan 5
A-25-25
OPPG. D
OPPG. C
Snr. 85
Snr. 84
Snr. 68
Snr. 67
Snr. 66

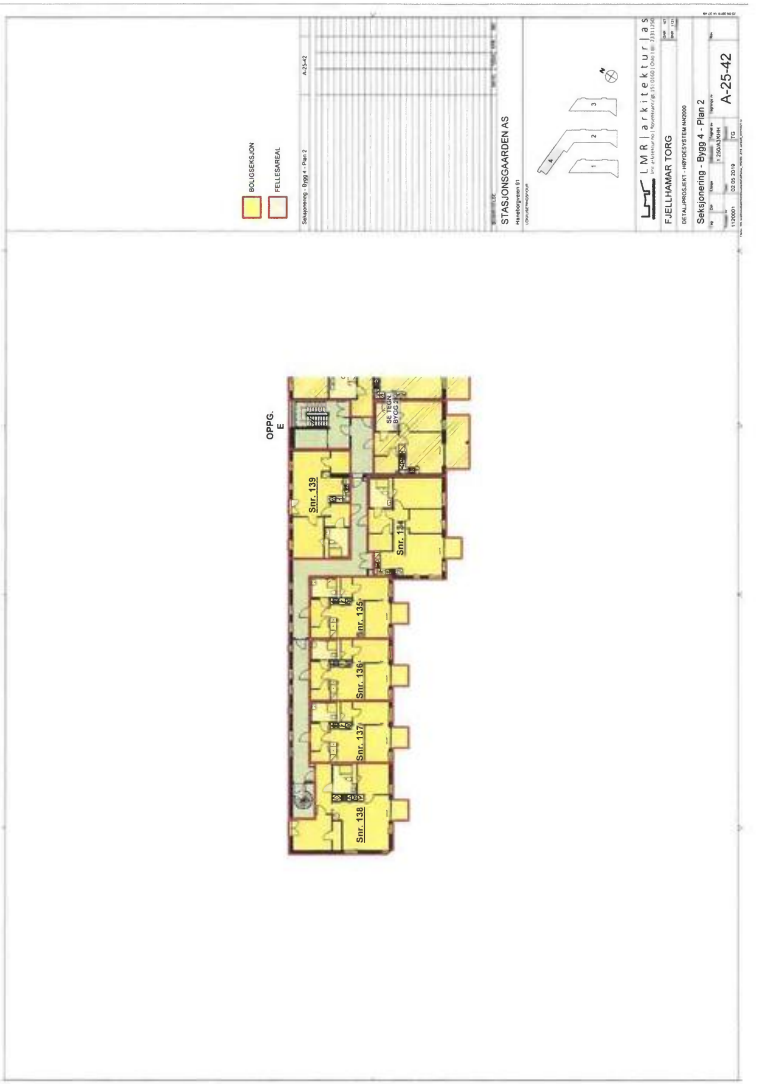

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 1
A-25-31
Snr. 117
Snr. 118
Snr. 94
Snr. 93
Snr. 95
Snr. 98
Snr. 97
Snr. 96
OPPG. G
OPPG. F


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 2
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
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 3
A-25-33
Snr. 124
Snr. 123
Snr. 122
Snr. 109
Snr. 110
Snr. 108
Snr. 107
Snr. 185
Snr. 106
OPPG. G
OPPG. F


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 3 - Plan 4
A-25-34
Snr. 127
Snr. 126
Snr. 125
Snr. 118
Snr. 116
Snr. 114
Snr. 113
Snr. 111
Snr. 112
OPPG. G
OPPG. F


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 1
A-25-41
OPPG. E
Snr. 133
Snr. 134
Snr. 129
Snr. 130
Snr. 131
Snr. 132


BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 2
A-25-42
OPPG. E
Snr. 139
Snr. 134
Snr. 135
Snr. 136
Snr. 137
Snr. 138

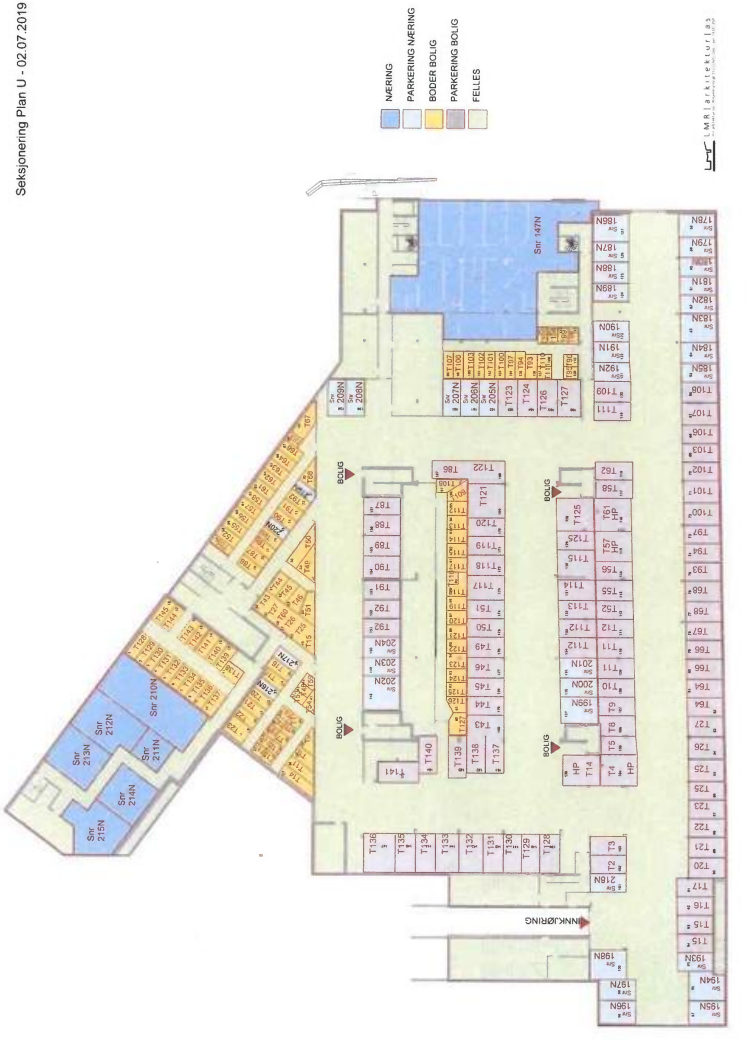

BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL
STASJONSGAARDEN AS
L M R | a r k i t e k t u r | a s
FJELLHAMAR TORG
Seksjonering - Bygg 4 - Plan 3
A-25-43
OPPG.
E
Snr. 145
Snr. 140
Snr. 141
Snr. 142
Snr. 143
Snr. 144

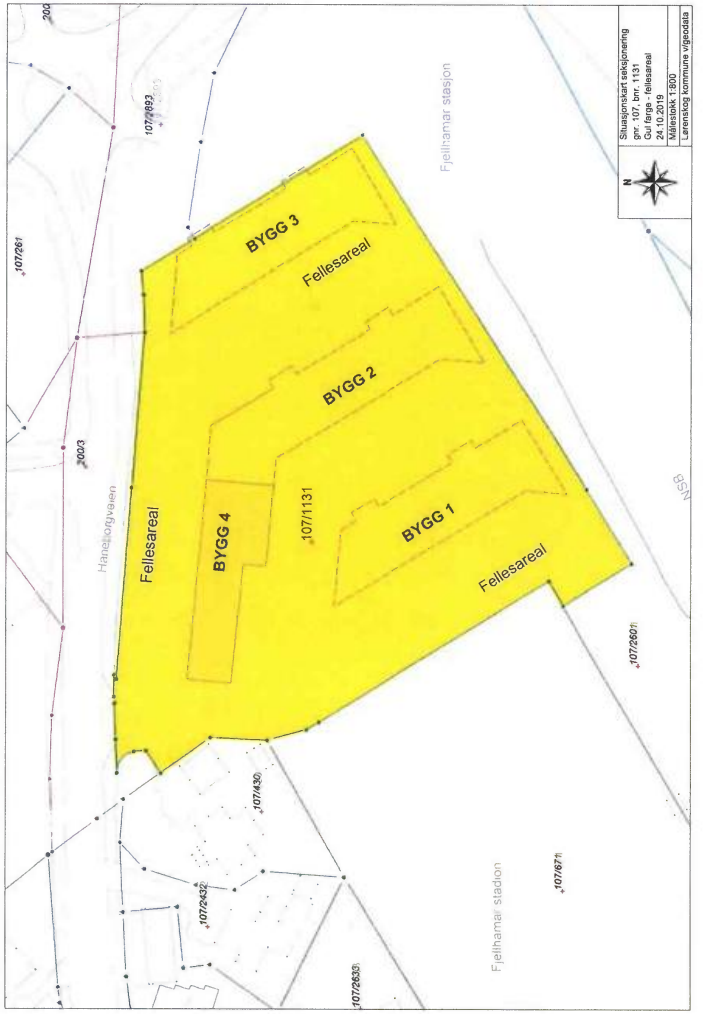

Seksjonering Plan 0 - 28.06.2019
NÆRING
PARKERING NÆRING
BODER BOLIG
PARKERING BOLIG
FELLES
FELLES UTE
L M R | a r k i t e k t u r | a s
Snr 150N
Snr 149N
Snr 148N
Snr 151N
Snr 153N
Snr 152N
Snr 154N
Snr 155N
Snr 156N
FORTAU
SYKKELRING
PLAN U
SYKKELRING
FORTAU
FORTAU

Seksjonering Plan K - 28.06.2019



Seksjonering Plan U - 02.07.2019





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
Arild Mellebye

Øyvind Henriksen

Geir Jone Karlsen

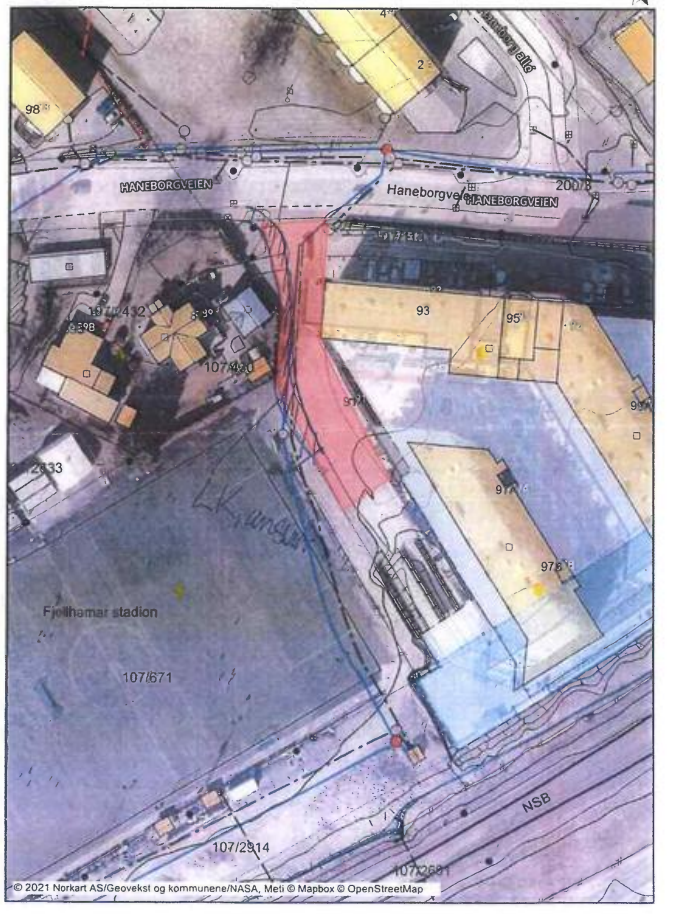
John Henry Sewell

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

[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

www.kartverket.no
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]
20819	Martin M. Lüttichau Advokat

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]

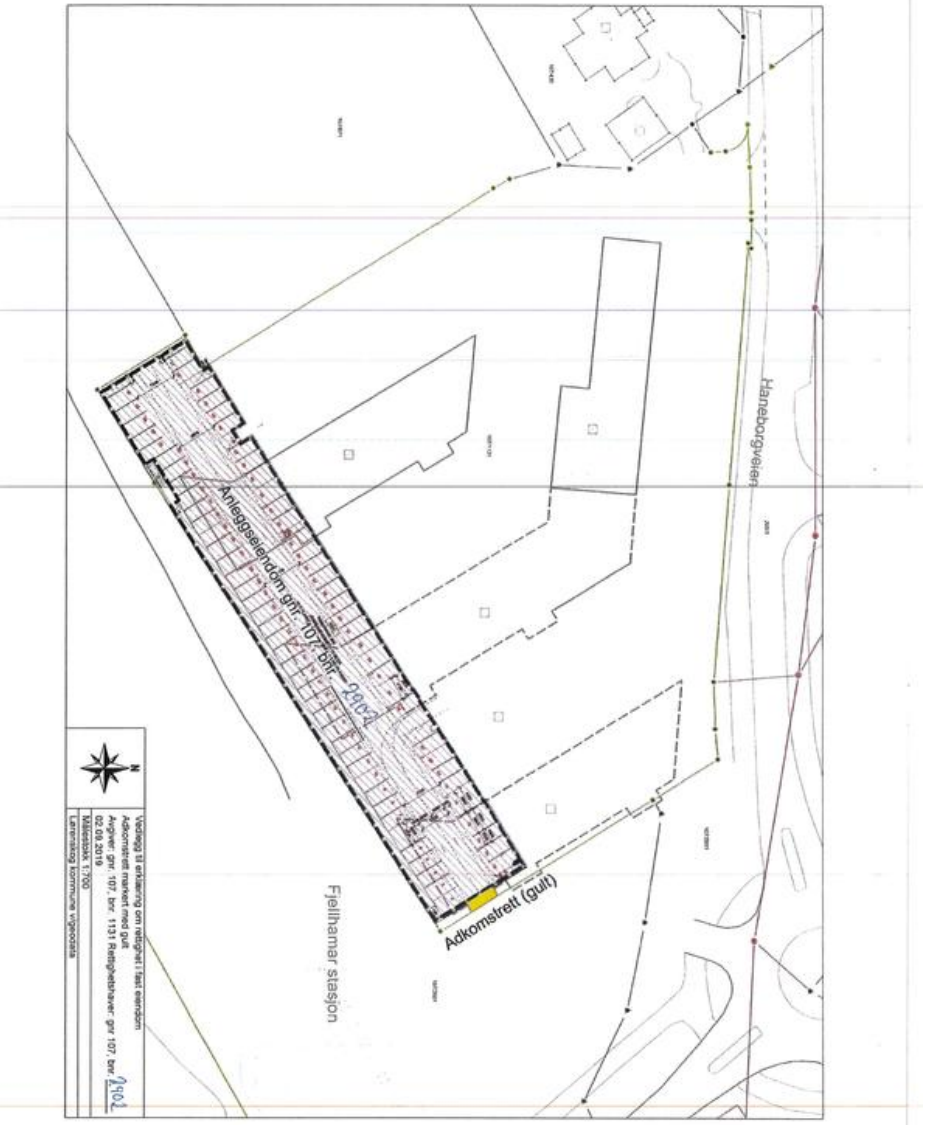
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
LKO 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
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune



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
org.nr./fødselsnr.

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

BANE NOR EIENDOM

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

Rett kopi bekreftes

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 Fløberghagen
Direktør Jernbaneeiendom
Bane NOR SF
Org.nr.: 917 082 308

BANE NOR Org.nr. 917 082 308

I HENHOLD TIL FULLMAKT

Rett kopi bekreftes

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

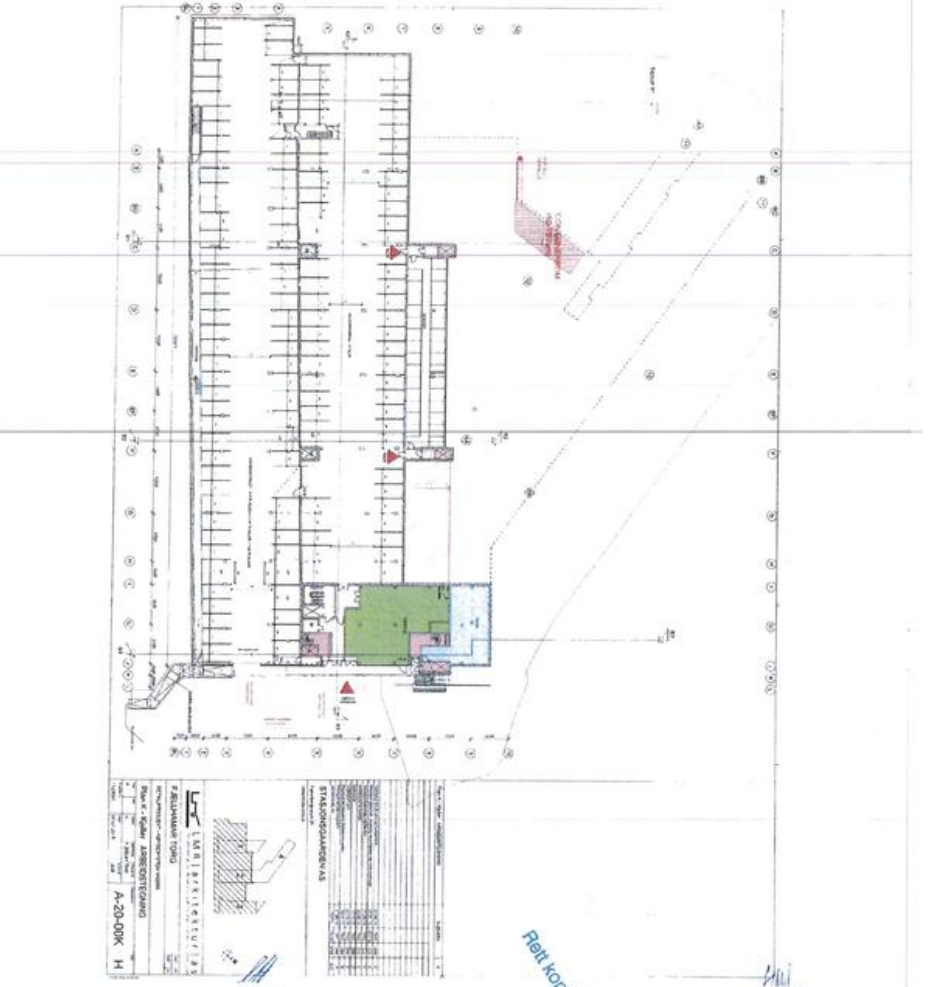
Vedlegg A



Rett kopi bekreftes

BANE NOR
EIENDOM

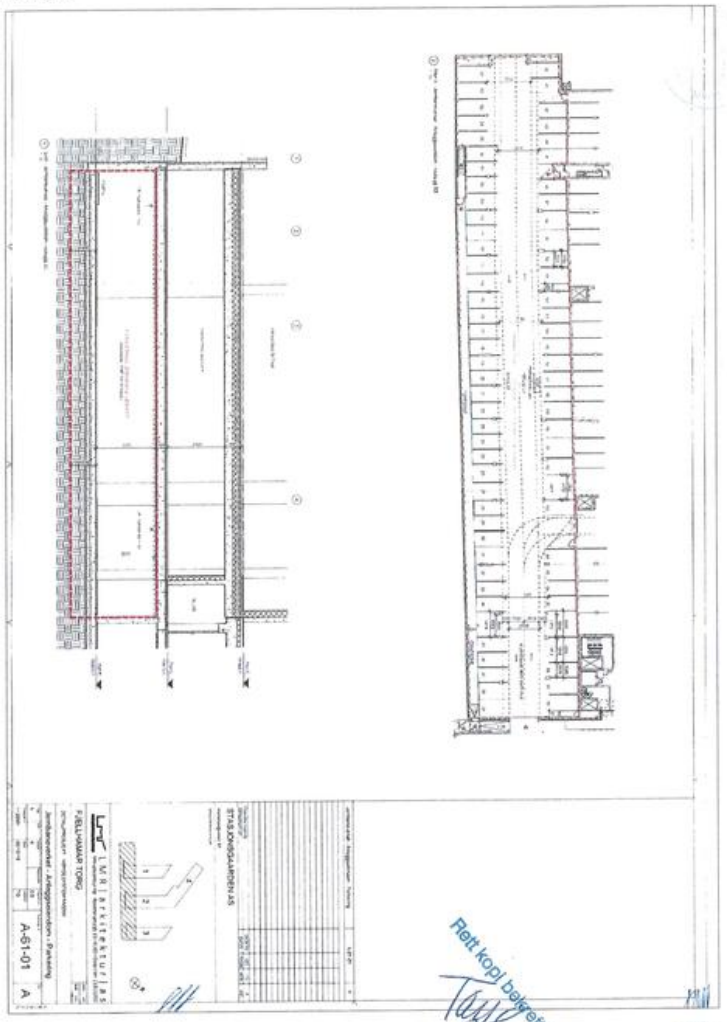
Vedlegg B



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

www.kartverket.no
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.

Gj., den 25/11-68

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

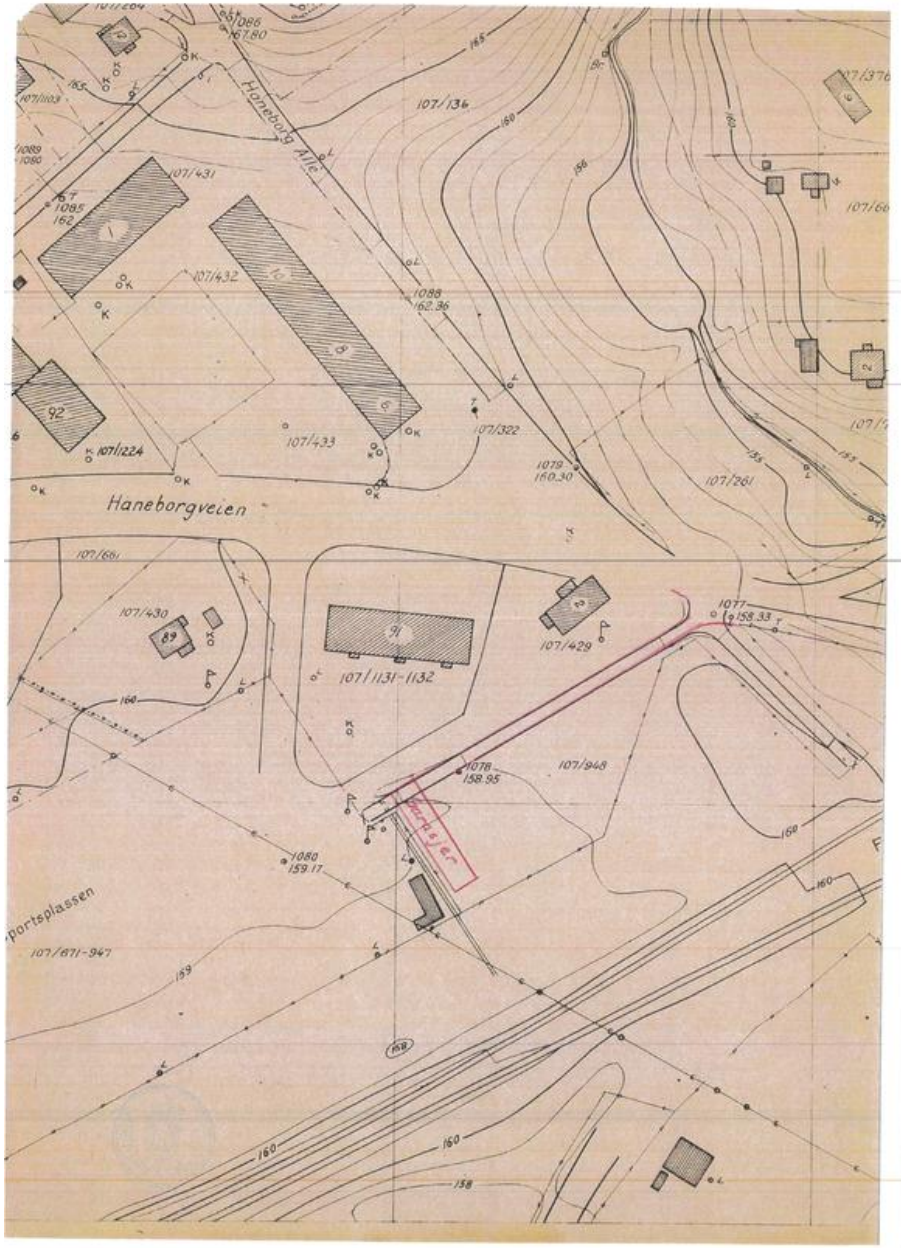
Lørenskog Kommune

Anders Gjerdingen ..... B. Hansen ordfører

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

Sigrid Aasen

E. E. Carlsen



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

www.kartverket.no

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

[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. 6616/ 1953. Dagbokført 2/12 1953.

107/261 2dr.

Brev fra

Lørenskog kommune Rådmannen.

Fjellhamar 30.oktober 1953.

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

Ad: Ekspropriasjon Heneborgveien.

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

Lørenskog kommune

P.H.Paulsen (sign.)
Rådmann.

Gjenpartens riktighet bekreftes

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. Skuterer,Fetsund.
2. Byggmester Alfred Nyhus, Blaker
3. Gårdbruker Erik Aschehi, Aarnes.
4. Gårdbruker H.O.Aarnæs, Fenstad.
5. Gårdbruker Per Heiberg, Haga.
6. Ingeniør Sv.Zachariassen, Sørumsand.
Alle mot avgitt forsikring for.

Protokollfører: C.Njaa.

Sak B. 25/1952.

Saksøker: Lørenskog kommune

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

Saksøkt: Eierne av :

1. "Bjerknes,gnr.107,bnr.201 i Lørenskog,..lf 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 Ræstad,Oslo.

Saken gjelder: Overskjønn i anledning av regulering av Heneborgveien 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 forelagning og tilbakegivning for lukkede dører ble avsagt

S k j ø n n :

.....

Takst nr.1,"Bjørnes,grnr.107 bnr.261,eier: Alf Egner.

.....

Alternativ II.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriseres 2450 m2 grunn til park.
2. I forretningsgåre med et stort uthus ekspropriéres og fjernes.
3. Høve utslettes.
4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 60 m.

Ekspropriasjonen omfatter her hele eiendommens areal.

Grunnerstatningen fastsettes for 2190 m2 til kr. 7.- - sju -pr.m2

Forretningsgåren har en grunnflate på ca.130 m2 og uthuset på ca. 190 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 overtak i forretningsvirksomhet og i forbindelse hermed flyttingsutgifter 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 skjønnsmann Asdahl - finner å burde fastsette erstatningen til kr.30.000.- tretti tusen. Asdahl ville ikke for et beløp på kr.48.000.-.

Refusjon ingen.

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

.....

Alternativ II.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriéres 2200 m2 grunn til offentlig plass.
2. Et våningshus med et stort og et lite uthus ekspropriéres og fjernes.
3. Høven utslettes.
4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 39 m..

Ekspropriasjonen omfatter her 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 enebingsverk 91 m2 med bølgeblikk garasje. Dessuten er det et lite vaskehus.

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

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

Erstatning for gjerde og for utsletteise av høve : kr.2.500.- to tusen fem hundre.

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

Refusjon: Ingen.

Takst nr.3 "Bjertely",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 urört inntil huset ellr gjenstand for ombyggende 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 blir eventuelt senere å yte ut fra samme forutsetning.

4. Tomten blir delt i 2 ved at vegen går mellom imellom.

5. Gjerde rives ned.

6. Haven ødelegges.

Fasadelinjen er oppgått til 51 m.

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

Ved ekspropriasjonen av de 720 m2 grunn vil eiendommens nordøstre del,ca.397 m2,bli verdiløs for grunneieren. Erstatningen for disse ca. 397 m2 fastsettes til grunnverdien kr.8.50 - åtte og en halv - pr. m2.,og ekspropriaten har som alternativ i valget mellom å akseptere erstatningen som ulempes-erstatning 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. 3.000.- tre tusen -.

Ulempeserstatningen fastsettes til kr. 15.000.- - femten tusen.

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 ekspropriéres 588 m2 grunn til vegomlegging.

2. Et lite uthus rives ned.

3. En stor del av haven ødelegges.

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 ulempes-erstatning for at en del av en verdifull have ødelegges 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 Børresen.

Her er det bare ett alternativ.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriéres 25 m2 grunn til vegomlegging.

2. Endel av gjerdet rives ned.

3. En liten del av haven ødelegges.

Under underskjønnet 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 vinde og dør mot den nye veg,jfr. bygningslovens § 46,punkt 3. Overskjønnsretten

finner anledning til å bygningen får vanen og går mot den nye veg og anser tilrådelig at det også blir anmerkning fra den nye veg.

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

Erstatning for beleggelse av en liten del av hagen og for at 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 1955 m2 grunn til vegomleggang.
2. Et våningshus med uthus ekspropriéres og fjernes.
3. Hagen beleegges.
4. Gjerde rives ned.

Fasadelinjen er oppgitt til 40 m.

Ekspropriasjonen under alternativ I omfatter hele eiendommens areal.

Grunnerstatning for 1955 m2 kr. 4.--fire -pr. m2.

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

Erstatning for våningshus og uthus kr.25.000.- tjuefem---- tusen fem hundre.

Erstatning for utsettelse av hage og for gjerde samt for flyttingsutgifter i anledning av tap av tolag fastsettes til kr.3.000.- -tre tusen.

Refusjon: Ingen

.....

Takst nr.7 "Nyvoll",gnr.107,bnr.209, eier : Henry Dahl.

Her er det bare ett alternativ.

Spesielle skjønnsforutsetninger :

1. Det ekspropriéres 20 m2 grunn til vegomleggang.
2. Hagen beleegges på dette partiet.
3. Gjerde rives ned.

4. Ingen hus blir berørt.
5. Fyllingen fra vegen kommer inn på eiendommen.

Det fastsettes en samlet erstatning for avståelse av 20 m2 grunn, beleggelse av hage 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 fasadelinjen oppgitt til 8.

For takst nr. 1. "Bjerknes" (alternativ I),takst nr. 2 "Fagervoll" (alternativ I) og takst nr.5 "Nyvoll",forfaller refusjonsbeløpet til betaling 3 måneder etter at den nye veg er åpnet for trafikk,jfr. bygningslovens § 46,punkt 3. For takst nr.3 "Bjerkely" (begge alternativer),takst nr.4 "Fagergård" og for takst 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 bruksbåte.

Takst nr.1. "Bjerknes",nr.2 "Fagervoll" 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. takst nr.3 "Bjerkely",nr. 4 "Fagergård" 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 tiltrådes å tiltre de ekspropriérte 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

Arne Thune

Haneborgveien 95

Nabolaget Haneborglia - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	768 elever, 29 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Luhr skole (1-7 kl.)	508 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	364 elever, 33 klasser	9 min 🚶 0.8 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

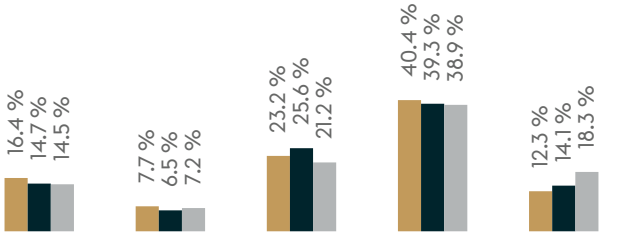
Offentlig transport

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		31 min 🚗

Barnehager

Fjellhamar barnehage (1-5 år)	74 barn	3 min 🚶 0.2 km
Tre Troll barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min 🚶 0.3 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5...	64 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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 65-0142/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haneborgveien 95 1463 FJELLHAMAR

Betegnelse: Gnr 107, bnr 1131, snr 87 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no