



FJELLHAMAR TORG

Haneborgveien 97B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Haneborgveien 97B! En moderne og velholdt 1-roms leilighet med sentral beliggenhet i

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 3 300 000,-	35/38 kvm	- Ikke angitt
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
97 190,-	Eierseksjon	9667 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
3 401 980,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
2 678,- pr. mnd	0	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 4 790,-	4	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
11 120,-	2019	

Din megler



Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.



Lys og moderne 1-roms leilighet med balkong og heis. Fjernvarme. Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt!

Tonje H. Eide v/Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere Haneborgveien 97B!

En nyere og moderne leilighet med følgende romfordeling: Entré/gang, bad, bod og kjøkken/stue. Leiligheten har en fin beliggenhet i fjerde etasje med heisadkomst og en hyggelig balkong.

Følgende er verdt å fremheve:

- Tidløst HTH kjøkken
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Innvendig bod og kjellerbod
- Kabel-tv/internett (grunnpakke) inkl
- Fyring og varmtvann (akonto/avregning)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Godt med oppbevaringsplass i tillegg til romslig innvendig bod
- Tog og buss rett utenfor døren

Her får du det beste av to verdener: en fredelig og grønn atmosfære, kombinert med nærhet til byliv, kollektivtransport og et rikt utvalg av fasiliteter.

Velkommen til visning!

A photograph of a modern balcony. In the foreground, a red metal lounge chair with a white cushion and a white blanket draped over it sits on a grey patterned rug. To the right, a potted plant with red flowers sits in a concrete pot. The balcony is enclosed by a glass railing with a black frame. In the background, a multi-story brick building with many windows is visible under a clear blue sky. The sun is shining, creating a warm atmosphere.

Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong med plass til et lite cafésett, perfekt for en kopp kaffe i morgensolen.



Strømmen Storsenter ligger nært i tillegg til Metro og Triaden senter.





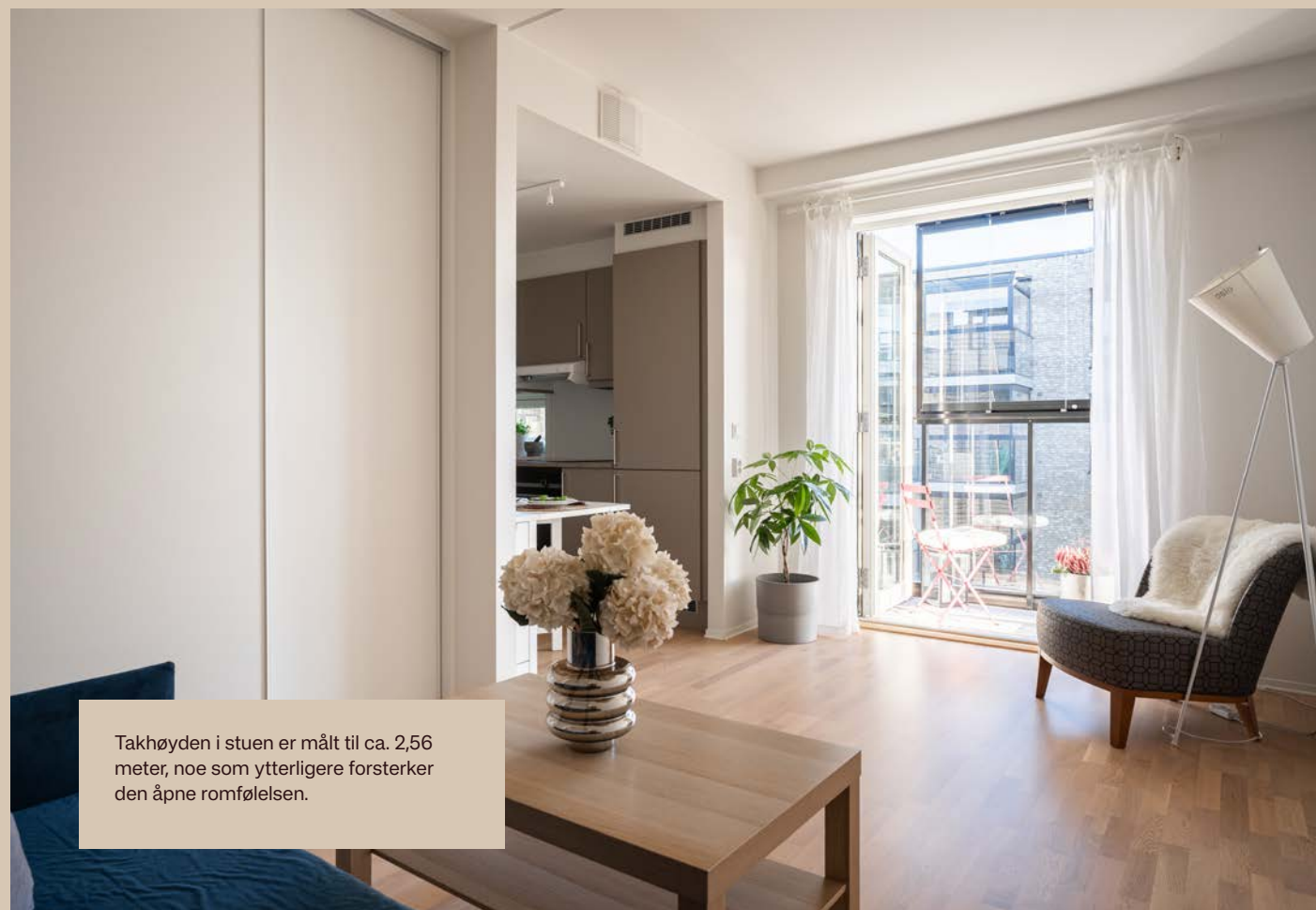
Leiligheten har en solrik beliggenhet i grønne omgivelser med kort vei til flotte turområder.



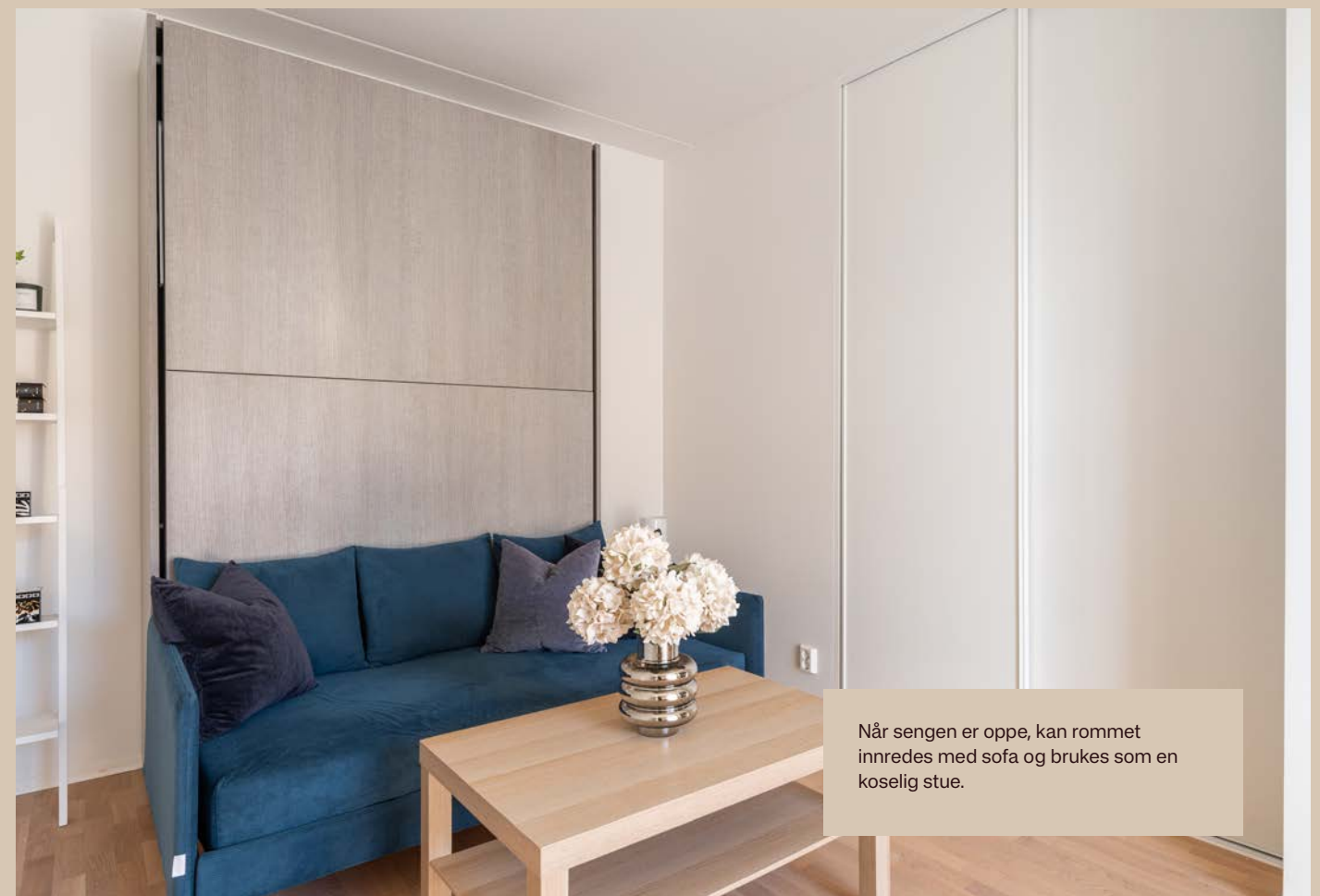
Overflater ellers i leiligheten består av 3-stavs parkett på gulv og glatte, malte vegg- og himlingsflater.



Leiligheten har en smart og plassbesparende uttrekkbar seng som enkelt kan gjemmes bort.



Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,56 meter, noe som ytterligere forsterker den åpne romfølelsen.



Når sengen er oppe, kan rommet innredes med sofa og brukes som en koselig stue.



Over benkeflaten er veggene malt, og lys under overskap gir god arbeidsbelysning.



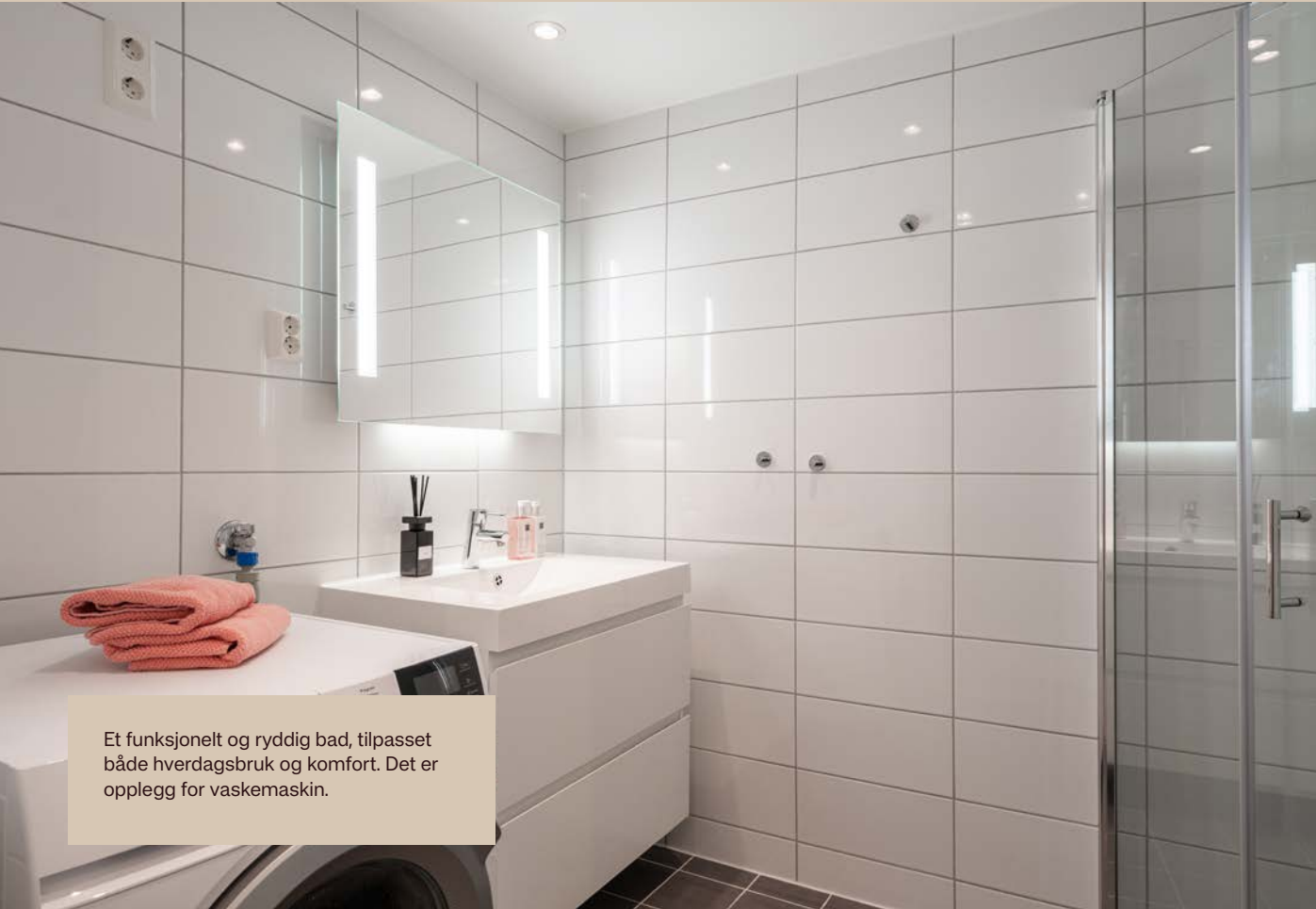
Kjøkkenet er godt tilrettelagt med integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Her ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag.



Baderommet er flislagt fra byggeår og har et rent, moderne uttrykk med komfortvarme i gulvet og downlights.



Et funksjonelt og ryddig bad, tilpasset både hverdagsbruk og komfort. Det er opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, og oppvarming skjer via radiatorer.



Velkommen inn! Her er det god plass til både sko- og yttertøy. Callinganlegget gjør det enkelt å slippe inn gjester.

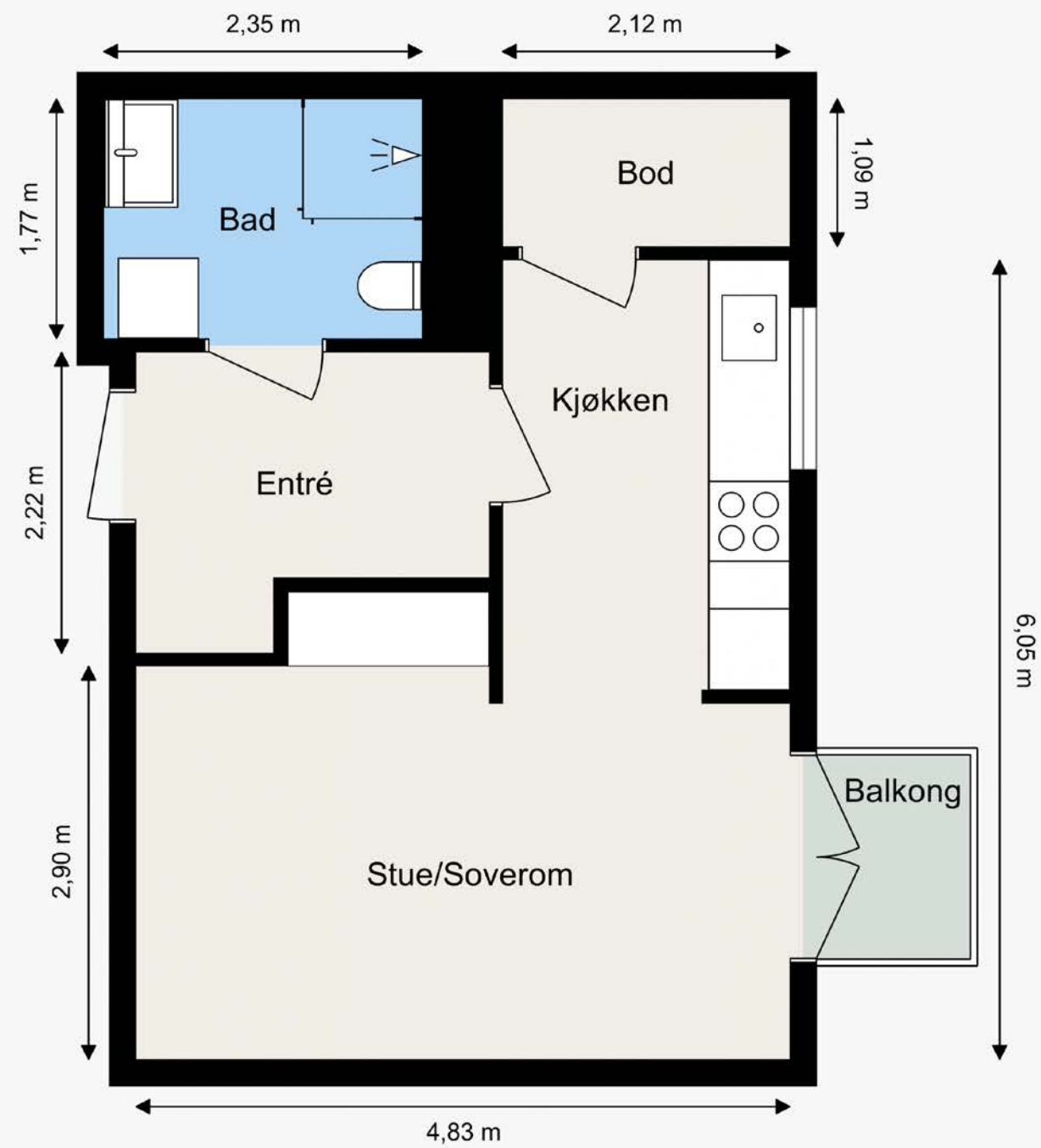


Bygget har en solid utførelse med fasade i sprekkmurt teglstein, og leiligheten disponerer i tillegg en bod.



Her får du det beste av to verdener: en fredelig og grønn atmosfære, kombinert med nærhet til byliv, og kollektivtranspo

Plantegning



4. Etasje
Haneborgveien 97 B



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

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

HANEBORGVEIEN 97B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 300 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 300 000,00 (Prisantydning)

4 790,00 (Andel av fellesgjeld)

3 304 790,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

82 600,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

83 690,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

97 190,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 388 480,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 401 980,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 401 980

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 678,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer
og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader kr 940,- pr. md.

Fjernvarme kr 600,- pr. md.

Kabel-tv/internett kr 494,- pr. md.

A-konto vann kr 561,- pr. md.

Vedlikeholdsfond kr 93,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.678,- pr. md

På grunn av prisstigning og rentøkning er det forventet
at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven
er utarbeidet.

Fra sameiets hjemmeside:

Forbruk av vann (kubikkmeter) og varme (kWh)
registreres i teknisk rom i leiligheten din. Det blir så sendt
elektronisk til Ista som registrerer og sammenstiller. Det
gjøres halvårlig. Ista kontrollerer og avregner og sender
dette til Solibo, som igjen sender faktura til hver
seksjonseier på Fjellhamar Torg. Fakturaen blir
samordnet med innbetaling av felleskostnader.

Eiendomsskatt

Lørenskog kommune har ikke eiendomsskatt på bolig.

Kommunale avgifter

Informasjon: Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.
Vann/avløp og fjernvarme er ikke med i felleskostnadene,
men er egne poster på månedsfakturaen. De avregnes
etter målt forbruk i seksjonen. Det blir sannsynligvis ny
ordning fra nyttår med etterskuddsvis månedlig betaling

av faktisk forbruk av vann og varme. Da faller avregningen bort. Felleskostnadene vil fortsatt bli avregnet.

Fellesgjeld

Kr 4 790 pr. 31.12.2024

Ingen felles lån.

Se vedtak om kommende grønt lån a kr 600.000,- for ny administrasjon for vann og energi.

Fordeling av kommende fellesgjeld pr seksjon er ikke satt pr.dd.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-tv/internett (grunnpakke) er inkludert i felleskostnader. Telenor er leverandør av tv og internett.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 11 120 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 744 950(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 2 979 799(2023)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Haneborgveien 97B! En attraktiv bolig med en ypperlig beliggenhet i et rolig, veletablert og svært ettertraktet boligområde i Lørenskog kommune. Her får du det beste av to verdener: en fredelig og grønn atmosfære, kombinert med nærhet til byliv, kollektivtransport og et rikt utvalg av fasiliteter.

Fra boligen er det kort vei til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og servicetilbud. Innen gangavstand finner du flere barnehager, blant annet Haneborg og Fjellhamar barnehage, samt Fjellhamar barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Det gjør området spesielt godt egnet for barnefamilier.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Coop Extra, Meny eller Rema 1000, som ligger bare noen minutter unna. For et større shoppingtilbud ligger Triaden Storsenter og Metro senter kun en kort kjøretur fra eiendommen. Her finner du alt fra apotek, frisør og kaféer til spesialbutikker og treningssentre.

Haneborgveien ligger sentralt til med svært gode kollektivmuligheter. Bussforbindelser går jevnlig fra nærliggende holdeplasser, og det er kun ca. 10–15 minutters gange til både Fjellhamar og Lørenskog togstasjon. Med toget er du i Oslo sentrum på under 15 minutter - perfekt for pendlere.

For bilpendlere er det kort vei til hovedfartsårene E6 og E18, samt til riksvei 159. Dette gir enkel tilgang til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen.

Boligen har en solrik beliggenhet i grønne omgivelser med kort vei til flotte turområder. Rett utenfor døren finner du tilgang til turstier, akebakker og friarealer, og kort vei opp til Haneborgåsen og Losbydalen med milevis av turstier, lysløyper og naturopplevelser året rundt. Losby Gods og golfbane ligger også kun en kort kjøretur unna, og byr på både rekreasjon og kulturhistorie.

I tillegg finnes det flere idrettsanlegg i nærområdet, blant annet Fjellhamarhallen og Lørenskog ishall, samt treningssentre som SATS, Fresh Fitness og Feelgood.

Området rundt Haneborgveien 97B er kjent for sitt trygge, rolige og barnevennlige bomiljø med lite gjennomgangstrafikk. Her er det godt naboskap, og mange av beboerne har bodd i området over tid, noe som bidrar til stabilitet og fellesskap. Om sommeren yrer det av liv i nærliggende lekeplasser og grøntområder, mens vinteren byr på akebakker og skimuligheter.

Oppsummert: Haneborgveien 97B er det perfekte valget for deg som ønsker en bolig med kort vei til både by og natur, i et område hvor både små og store trives. Her bor du komfortabelt og sentralt i et hjem som gir rom for hverdagsliv, fritid og fremtid.

Parkering

Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Tidvis mulighet for leie av garasjeplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 9667 m²

Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende nybygg datert 03.04.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

Godkjente tegninger stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.04.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har følgende romfordeling: Entré/gang, bad, bod og kjøkken/stue.

Kjellerbod er målt til ca 2,6 m². Boden er merket med nr 28.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 38 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod er målt til ca 2,6 m². Boden er merket med nr 28.

4. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, stue/kjøkken, bod, bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

2 m² Utgang fra stue til balkong. Balkongen er målt til ca 1,6 m².

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

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

Standard

Velkommen til Haneborgveien 97B! En moderne og velholdt 1-roms leilighet med sentral beliggenhet i et populært og rolig boområde på Fjellhamar. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og passer perfekt for deg som ønsker en arealeffektiv bolig med god standard og enkel tilgang til både kollektivtransport, dagligvare, naturopplevelser og byliv.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning som utnytter kvadratmeterne godt. Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og behagelig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong med plass til et lite kafésett, perfekt for en kopp kaffe i morgensolen. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner, har rekkverk i aluminium med glassfelter, og er utstyrt med både lysarmatur og stikkontakt. Praktisk og stemningsfullt, både på dag- og kveldstid.

Kjøkkenet er levert av HTH og holder en tidløs og funksjonell standard. Innredningen har glatte, folierte fronter og en laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benkeflaten er veggene malt, og lys under overskap gir god arbeidsbelysning. Kjøkkenet er godt tilrettelagt med opplegg for platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Her ligger alt til rette for en praktisk hverdag.

Baderommet er flislagt fra byggeår og har et rent,

moderne uttrykk med komfortvarme i gulvet og downlights i himlingen. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant og glatte fronter, speilskap med lysarmatur, og et praktisk dusjhjørne med regnfallsdusj og svingbare glassdører. Videre er det vegghengt toalett, sluk i dusjsonen og opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt og ryddig bad, tilpasset både hverdagsbruk og komfort.

Overflater ellers i leiligheten består av 3-stavs parkett på gulv og glatte, malte vegg- og himlingsflater som gir et moderne og nøytralt preg. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,56 meter, noe som ytterligere forsterker den åpne romfølelsen. Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, og oppvarming skjer via radiatorer.

Bygget har en solid utførelse med fasade i sprekkmurt teglstein, og leiligheten disponerer i tillegg en egen bod i kjeller. Ideell for lagring av sesongutstyr eller annet du ønsker å ha lett tilgjengelig, men ute av veien.

Med sin kombinasjon av gjennomført standard, god beliggenhet og smarte løsninger, er dette en bolig som vil passe perfekt for både førstegangskjøpere, pendlere eller som en praktisk sekundærbolig.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom

hele rommet i stuen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom: Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard. Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Tilleggskommentar

Forsikret gjennom sameiet Fjellhammer Torg.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en

tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.

Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand

og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget.

Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt

salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye

leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:
Bygning oppført i 2019 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og utvendig fasade er forblendet med sprekkmurt teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Øvrig informasjon

Adresse

Haneborgveien 97B, 1463 FJELLHAMAR

Gnr. 107, bnr. 1131, snr. 19, ideell andel 1/1

i Lørenskog kommune.

Selger

Jenny Mari Arvidsson og Hans Jøran Lundahl

Sameie

Sameiet Fjellhamar Torg

Organisasjonsnummer: 924290595

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.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fjellhamar
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/fjellhamar/kontakt

Forretningsfører
Navn: Solibo AS

Revisor
Navn: BDO

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

Referat ekstraordinært årsmøte 19.09.2025:

- 2.1 Endringer i forhold til administrasjon av vann og energi
Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er fra beboere og gjennom beboermøte kommet klare ønsker om å få månedlig betaling av vann og energi, i stedet for halvårlig og akonto – slik som i dag. Dette vil være en mer framtidsrettet løsning som gir bedre oversikt.

Da dette er en ganske stor endring med en viss økonomisk konsekvens, velger styret å innkalle til ekstraordinært digitalt årsmøte (ikke fysisk) for å informere og for å avklare tilslutning. Denne informasjonen gir en orientering om saken og deretter vil det bli gjennomført en digital avstemming. Et samlet styre går inn for denne løsningen.

Hva er endringen?

I dag er det lsta som foretar administrasjon – registrering av mengder av varmt og kaldt vann. Resultatene av dette formidles til vår forretningsfører, Solibo og så blir vi belastet gjennom en avregning av akonto-beløpet. (Siste halvår 2024 ble avregnet og fakturert september 2025.)

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

Finansiering av det nye administrasjonssystemet
Det er nødvendig å bytte målere i leilighetenes tekniske skap. Den månedlige kostnaden for drift og administrasjon av vann og varme blir vesentlig lavere enn i dag, men det kommer på en investeringskostnad som belastes hver beboer månedlig. Samlet vil den totale kostnaden bli noe høyere enn i dag, men styret foreslår å bruke en begrenset del av vedlikeholdsfondet i finansieringen. Det betyr at kostanden til administrasjon av vann og energi blir omtrent som i dag eller litt høyere. (Månedlig fakturering koster litt mer enn akonto to ganger i året.)

Framdrift

Det sluttes ingen avtaler før det ekstraordinære årsmøtet er gjennomført med positivt resultat. Dersom alt går etter planen, vil det nye systemet kunne være i drift fra 1. januar 2026.

Styrets forslag til vedtak:

Styret har fullmakt til å inngå avtale med EcoGuard om administrasjon, måling og månedlig fakturering av vann og energi, inkludert installasjon av nye målere i leilighetene. Finansiering gjennomføres med en kombinasjon av månedlig belastning på seksjonseierne og bruk av en begrenset del av vedlikeholdsfondet.

Økonomi - nytt administrasjonssystem for vann og energi

Den nye, månedlige kostnaden for tjenesten med administrasjon av vann og energi ligger an til å bli kr 55 inkl. mva. Det dekker drift, avlesning, avregning, fakturering, oppfølging faktura (Solibo), support, tilgang styreplattform og tilgang beboerapp. Dagens administrasjonskostnad på kr 10 vil frafalle.

I dag betaler hver beboer ca. kr 75 pr. måned (direkte fakturering til seksjonseier og indirekte fakturering gjennom felleskostnader).

For å finansiere bytte av fire målere i teknisk skap i alle leilighetene og datainnsamlingsutstyr, samt programvareoppdatering, testing o.l. vil dette bety en investering på ca. kr 990 000. Styret foreslår at kr 390 000 finansieres ved bruk av vedlikeholdsfondet, og at vi tar opp et grønt lån på kr 600 000 med nedbetaling over 10 år til rente 5,75 %. (Renten er ikke ferdigforhandlet.) De nye installasjonene har en antatt levetid på ca. 15 år. Dagens målere har begrenset levetid og må etter hvert skiftes ut – uansett.

Lånet tas opp av sameiet og fordeles i sin helhet på alle seksjoner og næring med et månedlig beløp på ca. kr 43.

Samlet sett blir månedlig kostnad kr 55 (drift) + kr 43 (kapitalkostnad) og fratrukket dagens

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
administrasjonskostnad kr 10 = kr 88. I dag betaler vi altså ca. kr 75 for den samme tjenesten, men da med halvårlig og å konto belastning.			
EcoGuard kan også tilby administrasjon av elbilladetjenesten uten ekstra kostnad. Denne kostnaden er i dag kr 89 pr måned og pr. elbilladekunde. Totalløsningsen for alle med elbillader blir således ekstra gunstig i forhold til i dag.			
Bruk av vedlikeholdsfondet Vedtektene sier at vedlikeholdsfondet kan brukes «til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen». Styret mener at vedlikeholdsfondet kan brukes til delfinansiering av investeringene i det nye administrasjonssystemet. Størrelsen på investeringen er såpass begrenset at dette er noe styret kan beslutte.			
Størrelsen på vedlikeholdsfondet vil ved kommende nyttår være ca. kr 2 600 000.			
Forretningsfører: Solibo AS			
Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring			
Polisenummer fellesforsikring: 88881609			
Husdyr: Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr fordi det kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.			
Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.			
Styregodkjennelse: Overdragelse skal meldes fra om til forretningsfører og styret.			
Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.			
Årsresultat for 2024 var kr. 44 051,- Budsjettert for 2025 er kr. 337 095,-.			
Vedtekter/husordensregler Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.			
Beboernes forpliktelser og dugnader Dugnad må påregnes.			
Energimerke Energikarakter: D Energifarge: Grønn			
Info energiklasse Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.			
Oppvarming Boligen har følgende oppvarmingskilder: - Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg (akonto) - Gulvvarme på bad - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning			
Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.			
Regulering Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.		Kommuneplaner Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id 2022003 Navn Kommuneplan Plantype Kommuneplanens arealdel Status Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 15.03.2023 Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf Delarealer Delareal 29 m Arealbruk Idrettsanlegg,Nåværende Delareal 34 m ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende Delareal 9 604 m ArealbrukSentrumsformål,Nåværende	
		Reguleringsplaner Id 2013005 Navn Fjellhamar sentrum vest Plantype Detaljregulering Status Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 17.09.2014 Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5594/019_Bestemmelser.pdf Delarealer Delareal 1 847 m Formål Veg Delareal 6 431 m Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål Feltnavn BAA Delareal 442 m Formål Gangveg/gangareal/gågate Delareal 29 m Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Delareal 896 m Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_Parkering1	
		Id 2020001 Navn Fjellhamar skole	
		Plantype Detaljregulering Status Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 28.01.2020 Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5951/042_Bestemmelser%20.pdf Delarealer Delareal 18 m Formål Idrettsanlegg Feltnavn o_Idrett	
		Id 1983005 Navn Fjellhamar sentrum - del 1-3 Plantype Eldre reguleringsplan Status Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 31.10.1983 Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9291/1983005_Bestemmelser.pdf Delarealer Delareal 1 m Formål Anlegg for idrett og sport	
		Det er planlagt stor utvikling på Icopal-tomten. Planområdet består av flere delfelt som vil utvikles over tid. Icopal Øst blir et boligområde mellom jernbanen og en planlagt park, mens Icopal Vest får en urban funksjon nær stasjonen og et roligere boligområde mot skolen. Den eksisterende skoletomten omgjøres til et boligkvartal med næring langs Fjellhamarveien. Hovedgatene i området vil være Fjellhamarveien og Marcus Thranes vei, og en ny offentlig park skal etableres der det nå er parkeringsplass. (Kilde: https://www.lorenskog.kommune.no/innsyn.aspx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020196858&scripturi=/innsyn.aspx&skin=infolink&Midt=19803&)	
		For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.	
		Tinglyste heftelser Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny	

hjemmelshaver:
3222/107/1131/19: 20.12.1923 - Dokumentnr: 283 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om generende virksomhet Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
04.09.1930 - Dokumentnr: 21 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver:Glommen Træsliperi PB. 2/33-634 Tinglyst 3. november 1909 på gnr 107 bnr 4 Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
02.12.1953 - Dokumentnr: 6616 - Skjønn Bestemmelse om veg OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
01.11.1958 - Dokumentnr: 5218 - Erklæring/avtale om ansvar for ventilasjonskanaler som ikke er forskriftsmessig utført. Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
23.02.1966 - Dokumentnr: 587 - Bestemmelse om veg Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
03.12.1968 - Dokumentnr: 4782 - Erklæring/avtale Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
09.10.2019 - Dokumentnr: 1193173 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2902

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
23.10.2019 - Dokumentnr: 1257283 - Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2902 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142 Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1131 Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2023 - Dokumentnr: 394163 - Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142 Rettighetshaver allmennheten Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2023 - Dokumentnr: 394163 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:671 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142 Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2023 - Dokumentnr: 394163 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2914 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142 Gjelder denne registerenheten med flere
25.11.2019 - Dokumentnr: 1406063 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 19 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 40/16155
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei/interne gang- og stikkveier.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. 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.

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.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke

konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 30 000,00

Tilrettelegging: kr 10.000

Visninger/overtagelser: kr 2000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 500, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 110 370 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

19.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

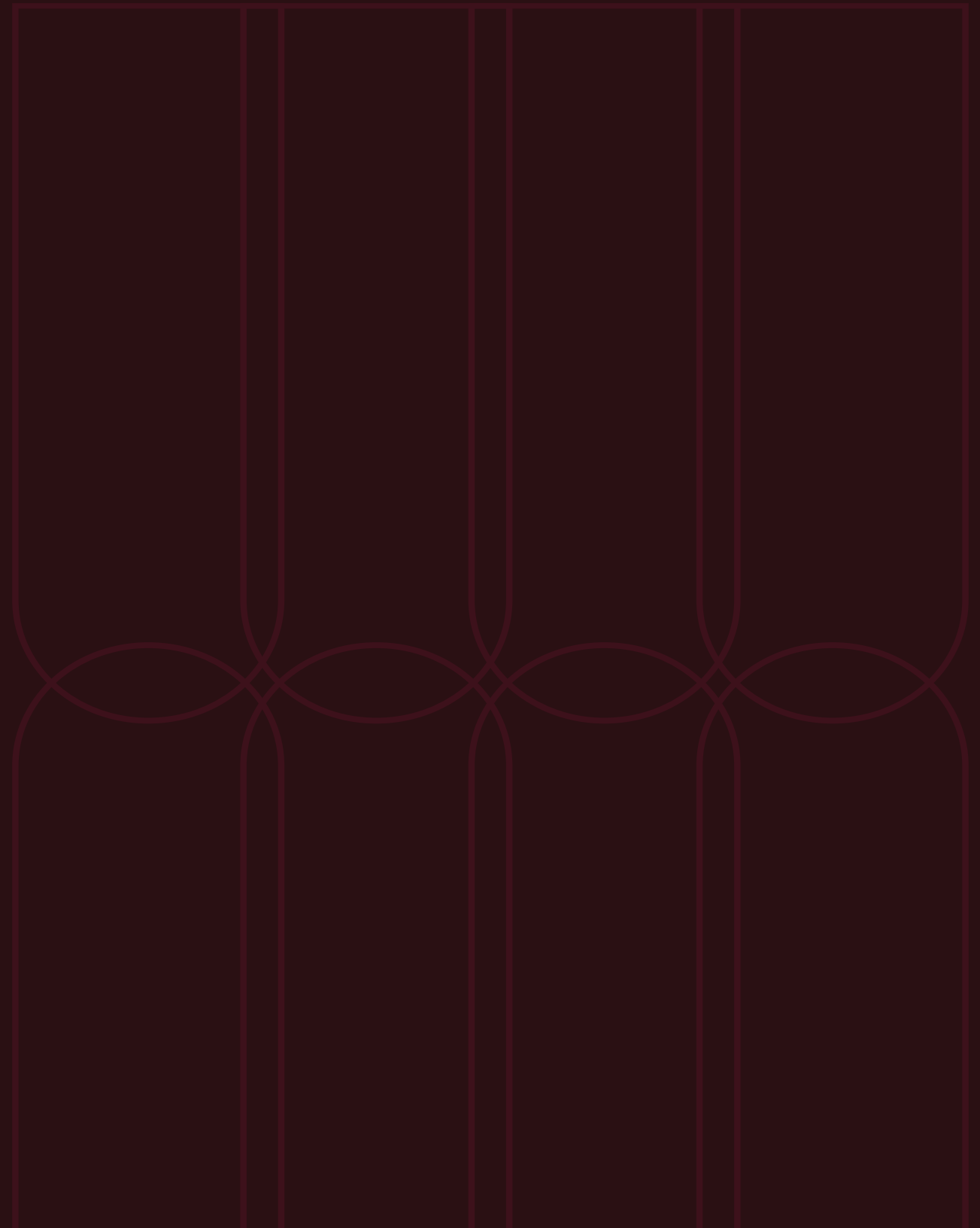
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HANEBORGVEIEN 97B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Jøran Lundahl	Jenny Mari Arvidsson
Gateadresse	
Haneborgveien 97B	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1463
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HJL, JMA

Document reference: 01250032

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

Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar

Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HJL, JMA

Document reference: 01250032

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Forsikret gjennom sameiet Fjellhammer Torg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jøran Lundahl	fe6fd4935921b1fc1f5ffcb923e597066e963e28	18.09.2025 19:31:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Arvidsson	ab02177b5a67a65f569e0fb17558ab5109b06f87	18.09.2025 19:29:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250032

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

Tilstandsrapport

 Haneborgveien 97 B, 1463 FJELLHAMAR
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 107, bnr. 1131, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 Rapportdato: 18.10.2025 Oppdragsnr.: 22030-25261 Referansenummer: IP1196
Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940



Haneborgveien 97 B, 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende på Fjellhamar.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,6 m².
Betongdekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt badrom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

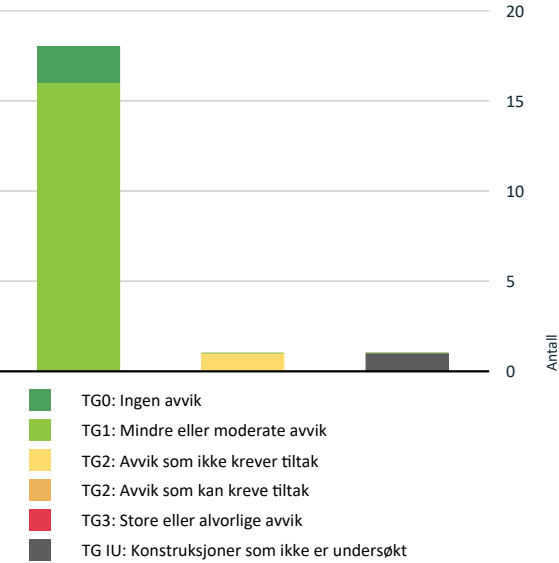
1-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

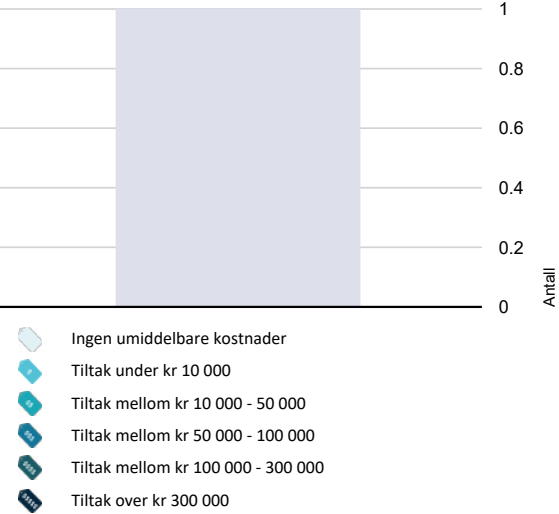
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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 målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (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

Sammendrag av boligens tilstand

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/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent 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.

1-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- !

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)
- TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- !

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

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes 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.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db44).

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,6 m².

Tilstandsrapport

Betongdekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 125 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2019 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membranfolie.
Etasjeskille er et betongdekke.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og utvendig fasade er forblendet med sprekkmurt teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2019 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

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

Gulvvarme på bad.



Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,56 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedwise 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 skruer hull 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.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i entré.).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarig.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Radon

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



Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

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.
Skrut 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 skruerhullet.

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.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 31 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Tilstandsrapport

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glatt, malt veggflate over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer 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.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

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

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 bereder og 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.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarung.

1 Ventilasjon

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Bygningsdelen er fra byggeårene.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

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 bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

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.

Tilstandsrapport

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.



1.0 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 bygningsakkyndig 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.
Røykvarslere er installert.

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.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater 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 håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke 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 brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

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

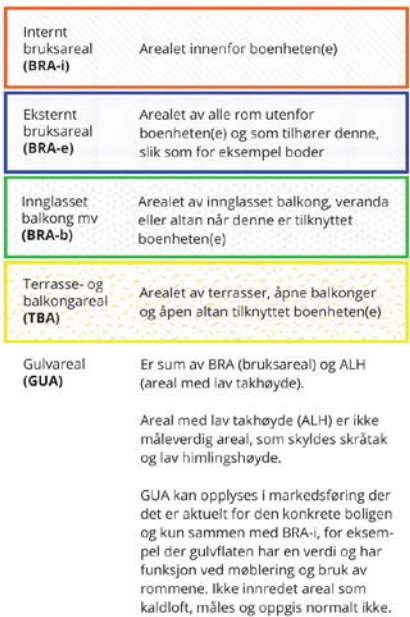
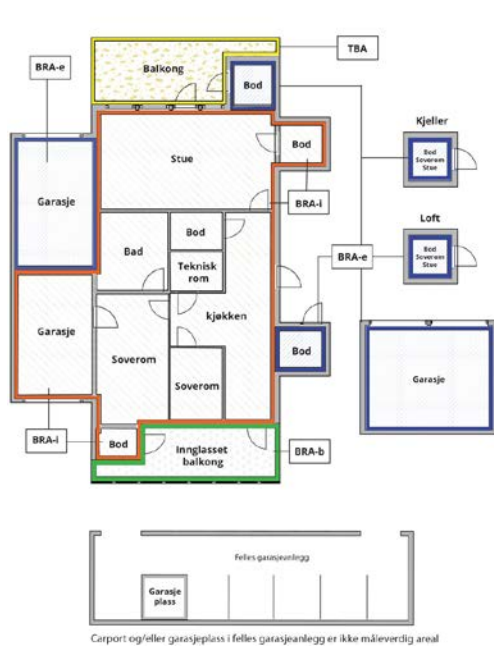
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

1-roms leilighet i 4. etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	35			35	2
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	35	3			2
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 1,6 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2,6 m².

Boden er merket med nr 28.

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 godkjenning 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).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbyggde/plassbyggde 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.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1-roms leilighet i 4.etasje med balkong:	32	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Jenny Mari Arvidsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1131		19	9667 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Haneborgveien 97 B

Hjemmelshaver

Lundahl Hans Jøran, Arvidsson Jenny Mari

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0401

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



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjellhamar Torg, et område som de senere årene har fått et nytt og moderne preg som fungerer som sentrum på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Fjellhamar er et veletablert boligområde som i hovedsak består av småhusbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til kollektivtransport, butikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og naturområder, noe som gjør hverdagen praktisk og lett tilgjengelig.

I samme bygg finner man dagligvarebutikk, frisør, apotek, spisested og andre servicetilbud. For et større utvalg ligger flere kjøpesentre innen kort reiseavstand med buss, tog, sykkel eller gange.

Lørenskog kommune har et variert tilbud innen barnehager og skoler på flere nivåer. Det finnes også en rekke idrettsanlegg i området, som haller for ballidretter, svømmehall, ishall og treningssentre. For den som liker friluftsliv er det kort vei til marka, med gode muligheter for turer både sommer og vinter. I tillegg finnes badeplasser, fiskevann og golfbane i nærheten, samt besøksgård og andre tilbud for familier.

Området er også kjent for SNØ, en helårsarena for vintersport, med både langrennsløyper og alpinbakker innendørs. På Fjellhamar er det nylig etablert ny barneskole og idrettsbygg, som blant annet inneholder flerbrukshaller og svømmeanlegg, til bruk både for skole og lokale idrettslag. Utenfor bygningene er det anlagt et åpent og innbydende torg som fungerer som et naturlig samlingspunkt for beboere og nærmiljø.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bygning oppført i 2019 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Veggkonstruksjon er oppført i betong og utvendig fasade er forblendet med sprekkmurt teglstein. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IP1196>
- 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



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 22.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1131	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Haneborgveien 97B, 1463 FJELLHAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120782035	40973	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	9186
8SEN0120782044	11813	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	535
8SEN0120782040	13268	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	751

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1131	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Haneborgveien 97B, 1463 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	887 422,92 kr
Eiendomsskatt	719 957,00 kr
Vann	778 878,60 kr
Sum	2 386 258,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	102851000 År	7.00	1/1	0 %	719 957,00 kr
Målerleie	15%	1 Stk/år	351.44	1/1	0 %	351,44 kr
A-konto vann	15%	10285 Kbm.	46.70	1/1	0 %	480 324,93 kr
A-konto avløp	15%	10285 Kbm.	56.14	1/1	0 %	577 430,76 kr
					Sum	1 778 064,13 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



LMR Arkitektur AS
Rosenkrantz gate 15
0160 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
15/3300- 108

Deres referanse:

Dato:
03.04.2024

Ferdigattest - Boligblokk

Adresse Haneborgveien 91,93, 95, 97 A/B, 99 A/B og 101 A/B	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/1131//	Bygning
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.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
24/28962

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

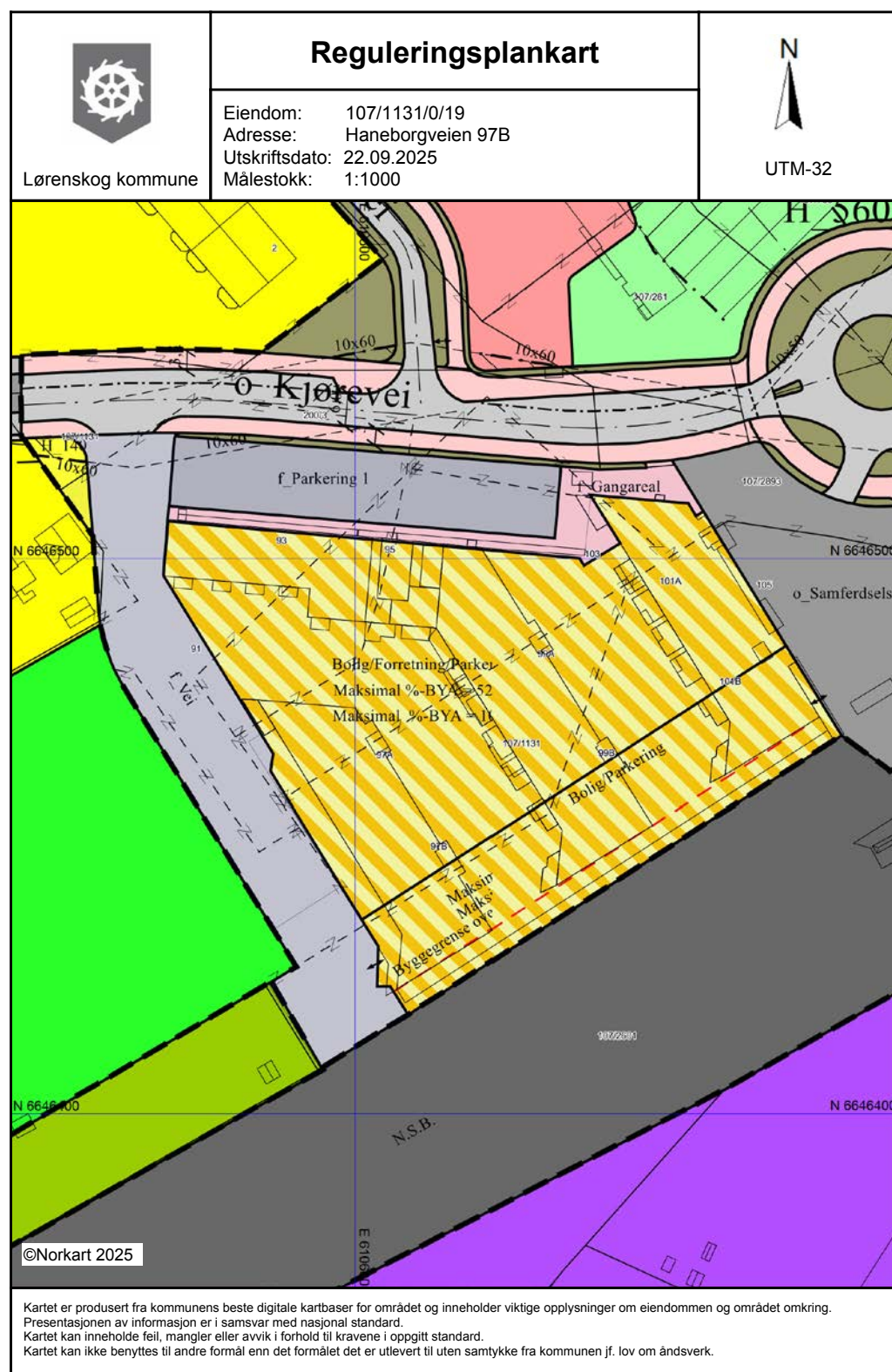
Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G01 - Gjennomføringsplan versjon 16

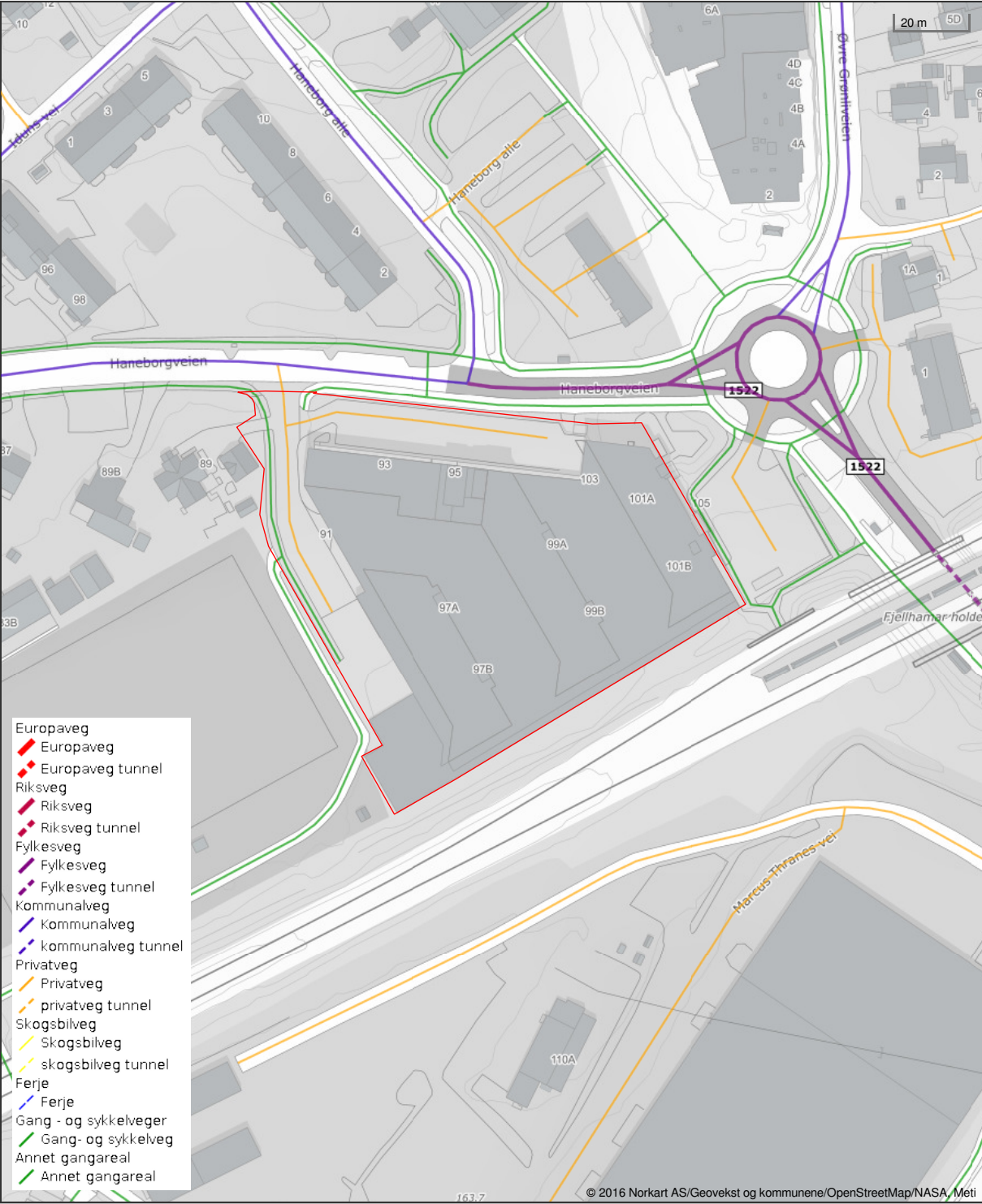
Kopi til:
Stasjonsgaarden AS Hvamstubben 11 2013 SKJETTEN

Intern kopi til:



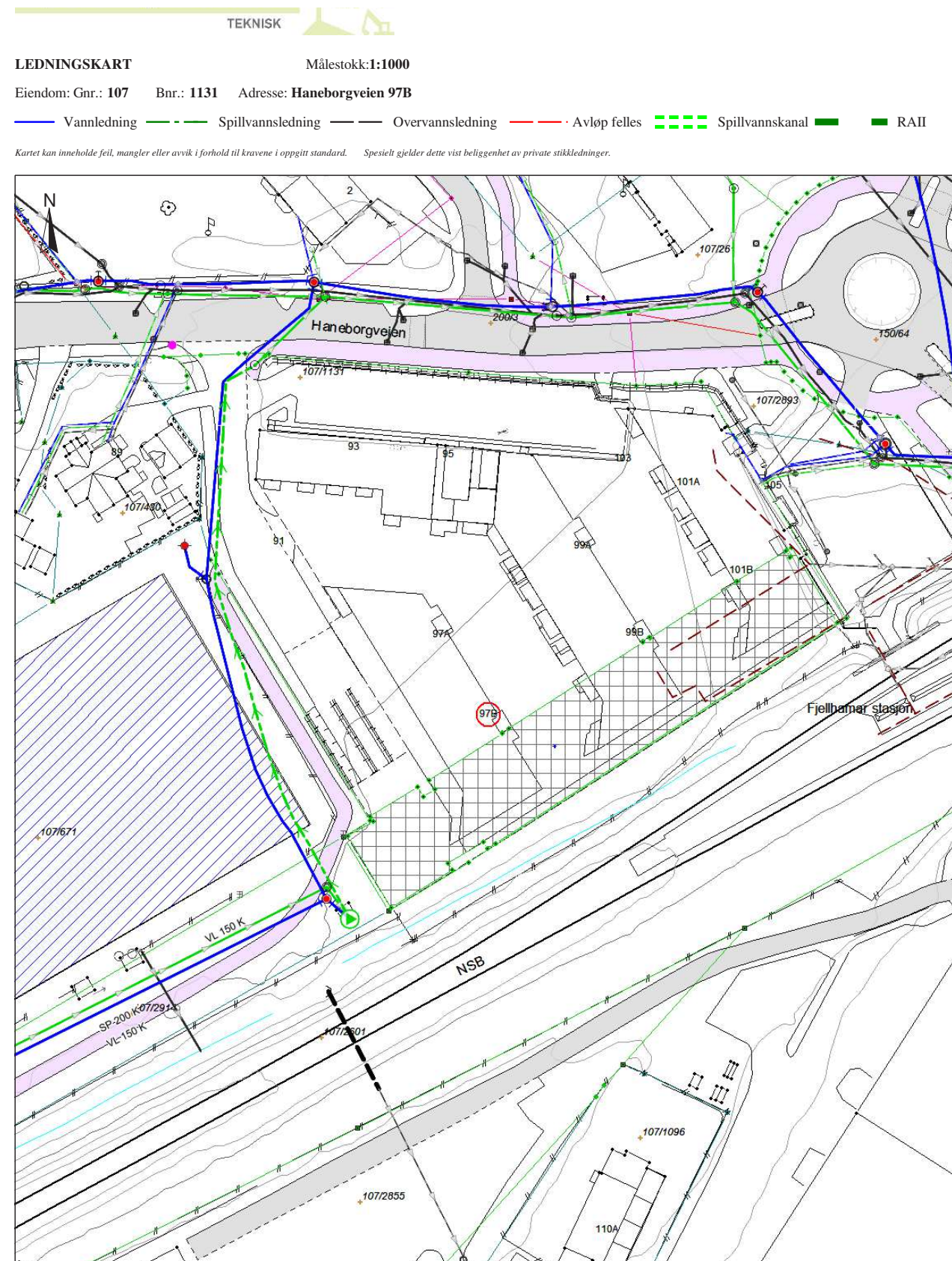
Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/1131//

Utskriftsdato: 22.09.2025



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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

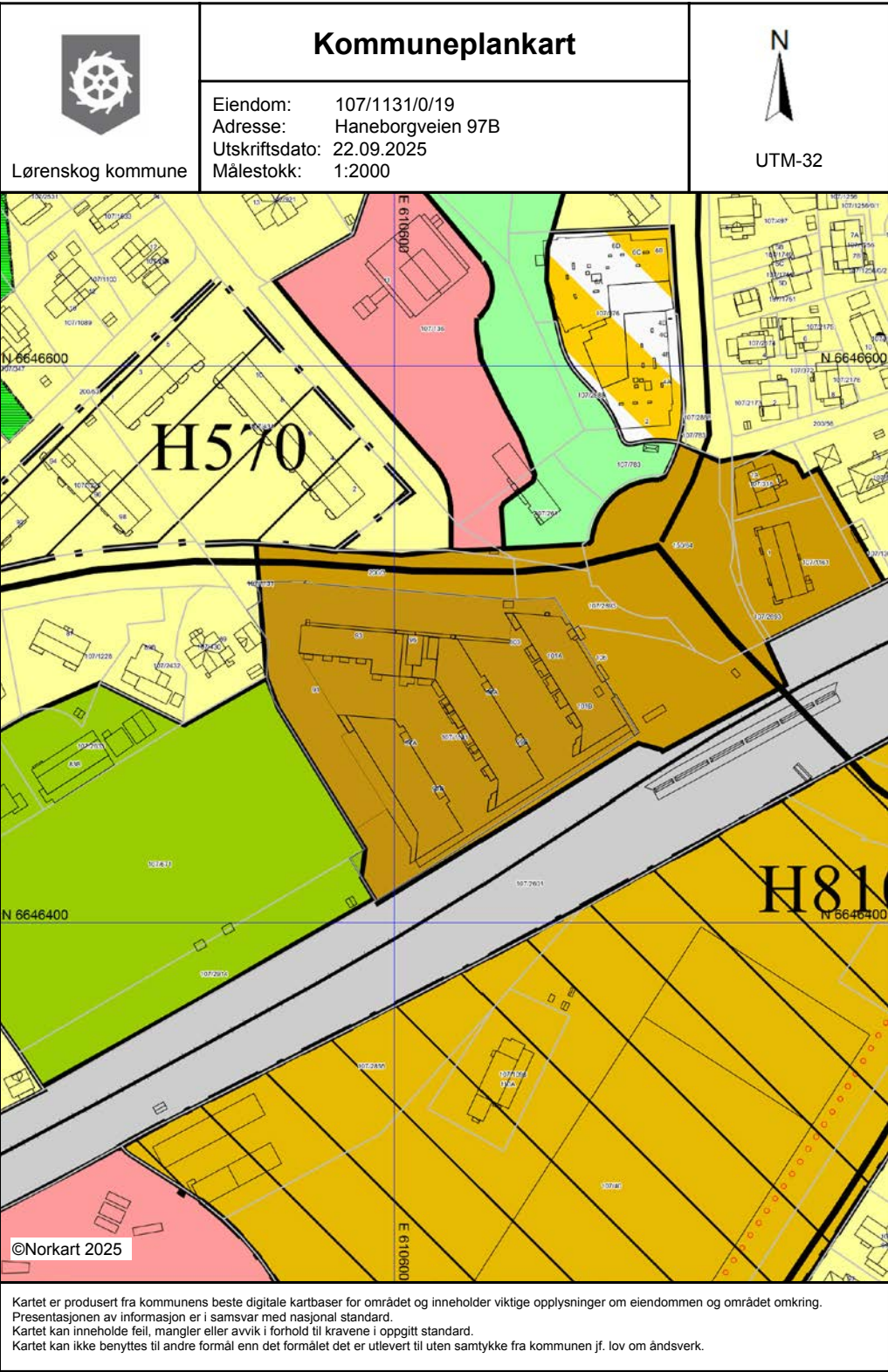


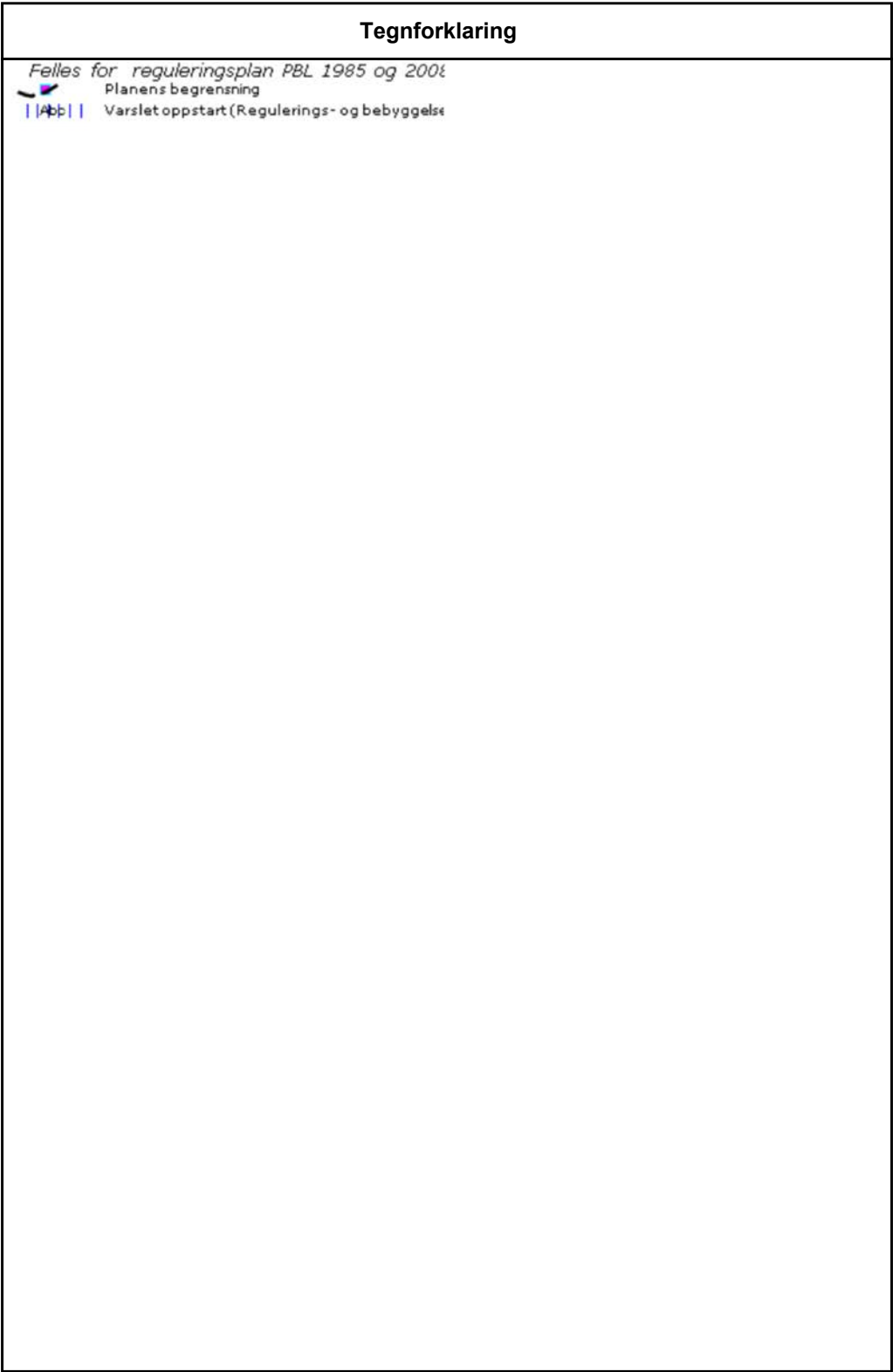
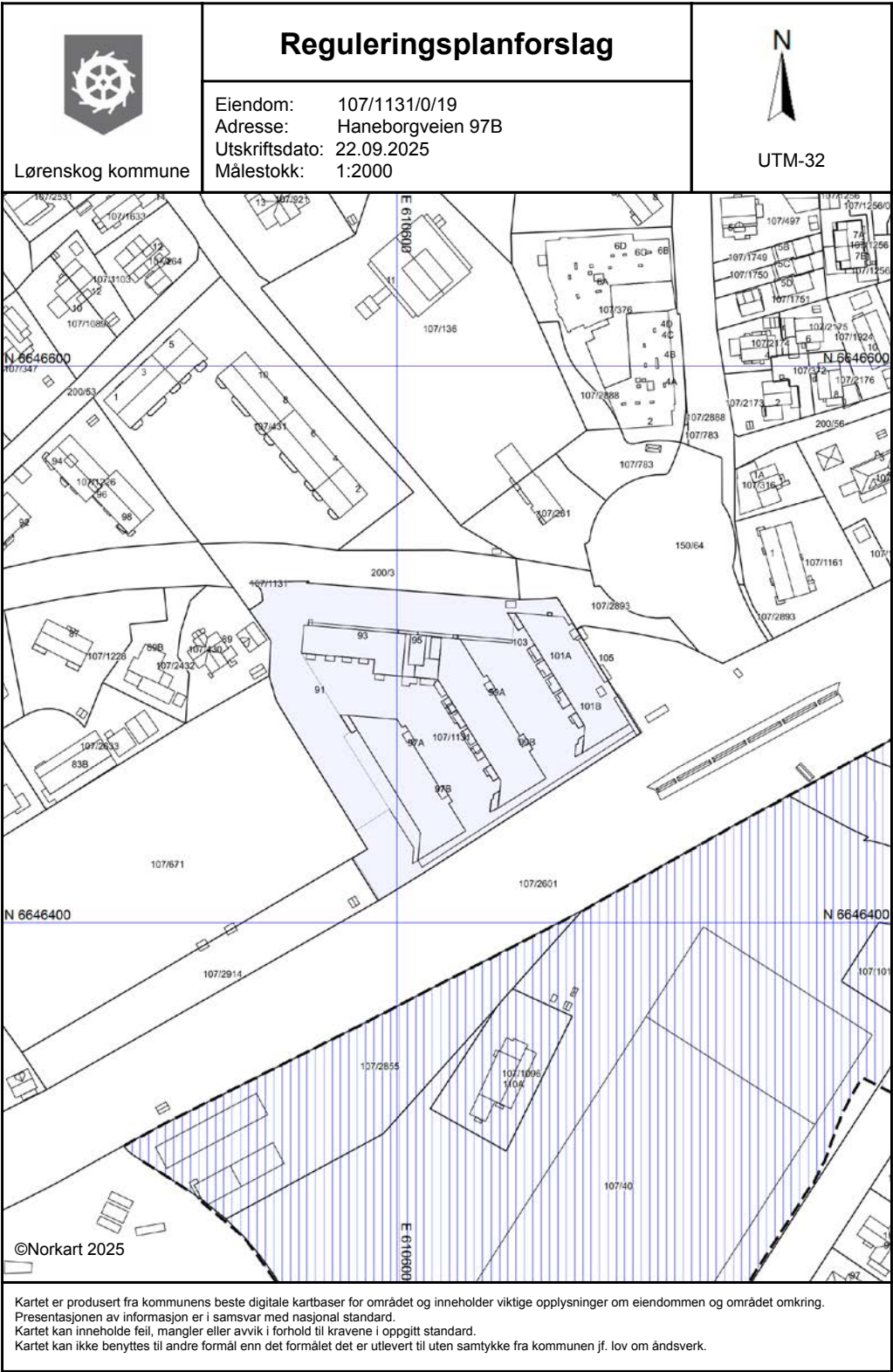
LEDNINGSKART Målestokk:1:1000
Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 1131 Adresse: Haneborgveien 97B

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvannskanal
- RAIL

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

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





Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lørenskog kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1131	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Haneborgveien 97B, 1463 FJELLHAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 29 m ² Arealbruk Idrettsanlegg,Nåværende
	Delareal 34 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 604 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013005
Navn	Fjellhamar sentrum vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5594/019_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 847 m ² Formål Veg
	Delareal 6 431 m ² Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål Feltnavn BAA
	Delareal 442 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate
	Delareal 29 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 896 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_Parkering1
Id	2020001
Navn	Fjellhamar skole
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5951/042_Bestemmelser%20.pdf
Delarealer	Delareal 18 m ² Formål Idrettsanlegg Feltnavn o_Idrett
Id	1983005
Navn	Fjellhamar sentrum - del 1-3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9291/1983005_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Anlegg for idrett og sport



Emera No1 AS
E-post: tonje.eide@emera.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Fjellhamar Torg

Megleropplysninger

23.09.2025

Vi viser til forespørsel av 22.09.2025

Boligselskap: Sameiet Fjellhamar Torg
Organisasjonsnr: 924 290 595
Gnr./bnr: 107 / 1131
Eier(e): Jenny Mari Arvidsson / Hans Jøran Lundahl

Seksjons-/andelsnr: 19
Adresse: Haneborgveien 97B, 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 ikke parkeringsplass. Parkeringsplassene er seksjonerte tilleggsdeler og medfølger leilighetene ved salg.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Se vedtak om kommende grønt lån a kr 600.000,- for ny administrasjon for vann og energi. Fordeling av kommende fellesgjeld pr seksjon er ikke satt pr.dd.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 940,- pr. md.
Fjernvarme kr 600,- pr. md.
Kabel-tv/internett kr 494,- pr. md.
A-konto vann kr 561,- pr. md.
Vedlikeholdsfond kr 93,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: **kr 2.678,- pr. md**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 11 120	kr 4 790

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FJELLHAMAR TORG

Vedtatt på konstituerende årsmøte

1. INNLEDNING

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

2. FELLESAREAL OG PARKERINGSKJELLER

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

3. TERRASSER OG FASADE

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

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

4. RO OG ORDEN

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

5. DYR

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

6. SØPPEL

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

7. MELDEPLIKT

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

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

7.3 Ved utleie plikter eier å informere styret med kontakinformasjon på leietager.

9. BRUK AV GARASJEANLEGG

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

10. BOD

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

11. BRUK AV BOLIGEN

11.1. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

11.2. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig.

12. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

12.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

12.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

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

12.4. Dersom sameierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FJELLHAMAR TORG

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

Endring i paragraf 9 vedtatt på ekstraordinært årsmøte 04.11.2022.

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

1. SAMEIET OG FORMÅL

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

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

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

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

2. EIERFORHOLD

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

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

3. RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Salg og utleie skal varsles til styret slik at man har kontroll på hvem som bor i Sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til 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. Sakliste 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 tilsvare sameiebrøken i saker som gjelder hele sameiet. I saker som bare gjelder boligforhold har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjonene ikke stemmerett. I saker som bare gjelder næringsforhold har næringsseksjonene stemmerett etter sameiebrøk og boligseksjonene ikke stemmerett.

7. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

8. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

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

9. STYRET

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

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

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

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

10. STYRETS MYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

21. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttet 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.



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 nyklippede plener i vekstsesongen og kultiverer graset.
- De 4 dugnadsgruppene bidrar sterkt til orden og trivsel på Fjellhamar Torg, og er viktig i forhold til omdømme for sameiet. Og internmiljøet i gruppene er svært godt – sosialt.
- Også i år har vi hatt flere forsikringssaker – til dels store saker.

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Fjellhamar Torg

Orgnr: 924 290 595

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 077 009	2 127 006
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	44 051	-452 573
Vedlikeholdsfond	400 000	402 576
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	444 051	-49 997
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 521 060	2 077 009
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
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

Sameiet Fjellhamar Torg

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER					
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 DRIFTSINTEKTER		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
FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	134 228	41 096	1 700	36 000
Finanskostnader		2 382	187	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-131 846	-40 909	-1 700	-36 000
Resultat		44 051	-452 573	-45 031	337 095
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	44 051	-452 573		
SUM DISPONERING		44 051	-452 573		

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - OMARBEIDEDE REGNSKAPSTALL

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

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

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

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

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

Annen egenkapital er redusert med kr 1 366 190.

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

NOTE 3 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	4 213 913
Kabel-TV/Internett	764 459
Parkering	338 550
Sum innkrevde felleskostnader	5 316 922

NOTE 4 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Avregning felleskostnader 2023	-305 548
Sum annen driftsrelatert inntekt	-305 548

NOTE 5 - PERSONALKOSTNADER
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 37 083.

NOTE 6 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 263 000.

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	20 833
Vedlikehold VVS	160 223
Vedlikehold elektro	205 063
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	30 748
Drift/vedlikehold heis	199 483
Vedlikehold brannsikring	32 590
Vedlikehold parkering/garasje	60 575
Serviceavtale brannsikring	156 728
Serviceavtale VVS	60 559
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	49 820
Malerarbeider	331
Dører og porter	267 805
Diverse vedlikeholdskostnader	62 413
Sum vedlikehold	1 307 171

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	29 551
Renhold	412 674
Renhold tillegg	36 226
Sum renhold	478 452

Sameiet Fjellhamar Torg

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

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

Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Sameiet Fjellhamar Torg

Org. nr. 924 290 595



Innholdsfortegnelse

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

Kommentarer til rapporten

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

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	4 320 238	5 420 294
Annen driftsrelatert inntekt	2	53 002	-252 434
SUM DRIFTSINTEKTER		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
FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD			
Finansinntekter	6	91 928	28 145
Finanskostnader		1 642	108
RESULTAT FINANSPOSTER		-90 287	-28 037
Resultat		155 426	1 077 590

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	996 684	1 144 026
Annen driftsrelatert inntekt	2	-358 549	-505 687
SUM DRIFTSINTEKTER		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
FINANSINNTÉKT/-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 lyktes å få inn kvinner i styret, dette er et arbeid Valgkomiteen må fortsette med også til neste årsmøte.
- En bredere alder sammensetning er ikke enkelt å få til, det virker som den yngre garde ikke ser viktigheten av å bidra til Fjellhamar Torg's styre eller kvier seg for å tre inn i slike verv, dette må også fokuseres til neste årsmøte.
- Personer med IT kompetanse – dette må også fokuseres videre med tanke på neste årsmøte.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025:

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

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

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

Valgkomiteen:

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

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

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

6. INNKOMMENDE SAKER

6.1 Størrelsen på styret i Sameiet Fjellhamar Torg

Forslagsstiller:

Styret

Beskrivelse:

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

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

6.2 Innkreving til vedlikeholdsfondet

Forslagsstiller:

Styret

Beskrivelse:

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

Forslag til vedtak:

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

6.3 Begrensning av tidsperiode for utleie

Forslagsstiller:

Styret

Beskrivelse:

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

Forslag til vedtak:

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

6.4 Utleie av parkeringsplass

Forslagsstiller:

Styret

Beskrivelse:

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

Forslag til vedtak:

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- 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.»



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Fjellhamar Torg

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene):

15.09.2025 kl. 12.00 til og med 19.09.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming:

22.09.2025 kl. 12.00 til og med 25.09.2025 kl. 23.30

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.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

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.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/fjellhamar> → Kontakt

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 22.09.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Fjellhamar Torg

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig digital avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 15.09.2025 kl. 12.00 til og med 19.09.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 22.09.2025 kl. 12.00 til og med 25.09.2025 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNMELDTE SAKER

2.1 Endringer i forhold til administrasjon av vann og energi

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Mikkel Vier Simensen (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Mikkel Vier Simensen (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Arild Melleby.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. INNMELDTE SAKER

2.1 Endringer i forhold til administrasjon av vann og energi

Voteringskrav:

Alminnelig flertall - 50%

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er fra beboere og gjennom beboermøte kommet klare ønsker om å få månedlig betaling av vann og energi, i stedet for halvårlig og akonto – slik som i dag. Dette vil være en mer framtidsrettet løsning som gir bedre oversikt.

Da dette er en ganske stor endring med en viss økonomisk konsekvens, velger styret å innkalle til ekstraordinært digitalt årsmøte (ikke fysisk) for å informere og for å avklare tilslutning. Denne informasjonen gir en orientering om saken og deretter vil det bli gjennomført en digital avstemming.

Et samlet styre går inn for denne løsningen.

Hva er endringen?

I dag er det Ista som foretar administrasjon – registrering av mengder av varmt og kaldt vann. Resultatene av dette formidles til vår forretningsfører, Solibo og så blir vi belastet gjennom en avregning av akonto-beløpet. (Siste halvår 2024 ble avregnet og fakturert september 2025.)

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

EcoGuard har også system for styring av varme i leiligheten, også dette via app. Alle vil få tilbud om dette, men det er valgfritt.

Finansiering av det nye administrasjonssystemet

Det er nødvendig å bytte målere i leilighetenes tekniske skap. Den månedlige kostnaden for drift og administrasjon av vann og varme blir vesentlig lavere enn i dag, men det kommer på en investeringskostnad som belastes hver beboer månedlig. Samlet vil den totale kostnaden bli noe høyere enn i dag, men styret foreslår å bruke en begrenset del av vedlikeholdsfondet i finansieringen. Det betyr at kostanden til administrasjon av vann og energi blir omtrent som i dag eller litt høyere. (Månedlig fakturering koster litt mer enn akonto to ganger i året.)

Framdrift

Det sluttes ingen avtaler før det ekstraordinære årsmøtet er gjennomført med positivt resultat. Dersom alt går etter planen, vil det nye systemet kunne være i drift fra 1. januar 2026.

Styrets forslag til vedtak:

Styret har fullmakt til å inngå avtale med EcoGuard om administrasjon, måling og månedlig fakturering av vann og energi, inkludert installasjon av nye målere i leilighetene.

Finansiering gjennomføres med en kombinasjon av månedlig belastning på seksjonseierne og bruk av en begrenset del av vedlikeholdsfondet.

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

Nabolagsprofil

Haneborgveien 97B - Nabolaget Haneborglia - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellhamar stasjon Linje 315	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	6 min 3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17.2 km

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	8 min 0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 2.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.1 km

«Rolig og bra miljø»

Sitat fra en lokalkjent

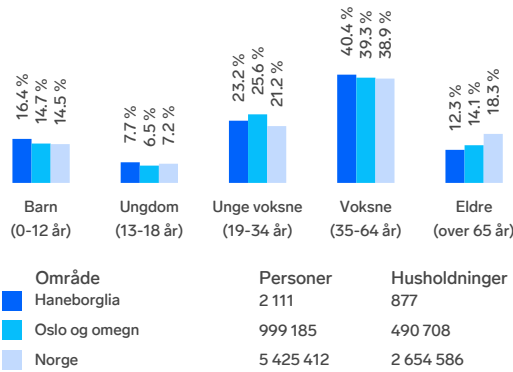


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Fjellhamar	6 min

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er Fotball

2 min



0.2 km
- 

Fjellhamar skole idrettsbygg Flerbrukshall, svømmehall

6 min



0.5 km
- 

Just Padel Fjellhamar

6 min

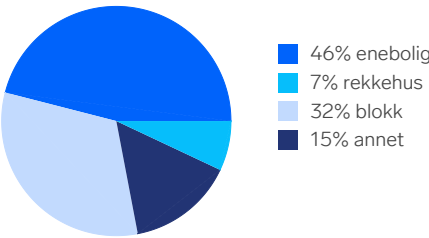

- 

CrossFit Lillestrøm

13 min



Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

Strømmen Storsenter

6 min

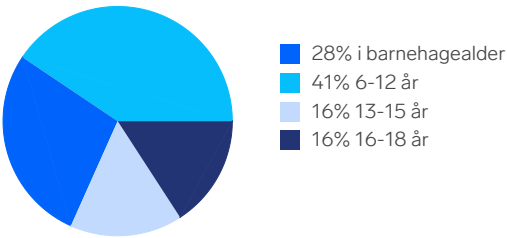

- 

Apotek 1 Fjellhamar

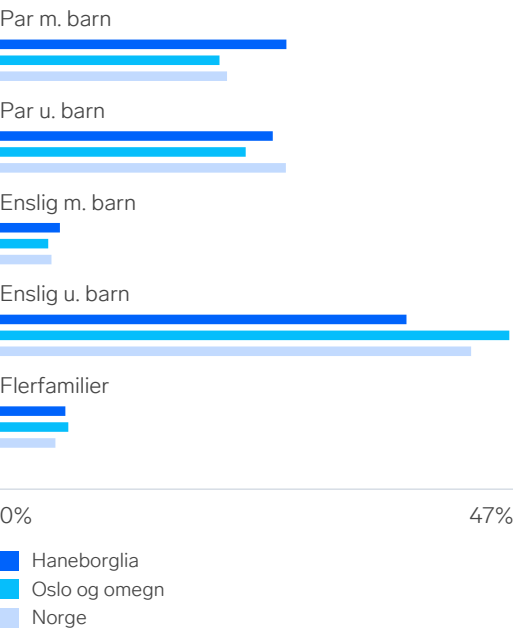
2 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

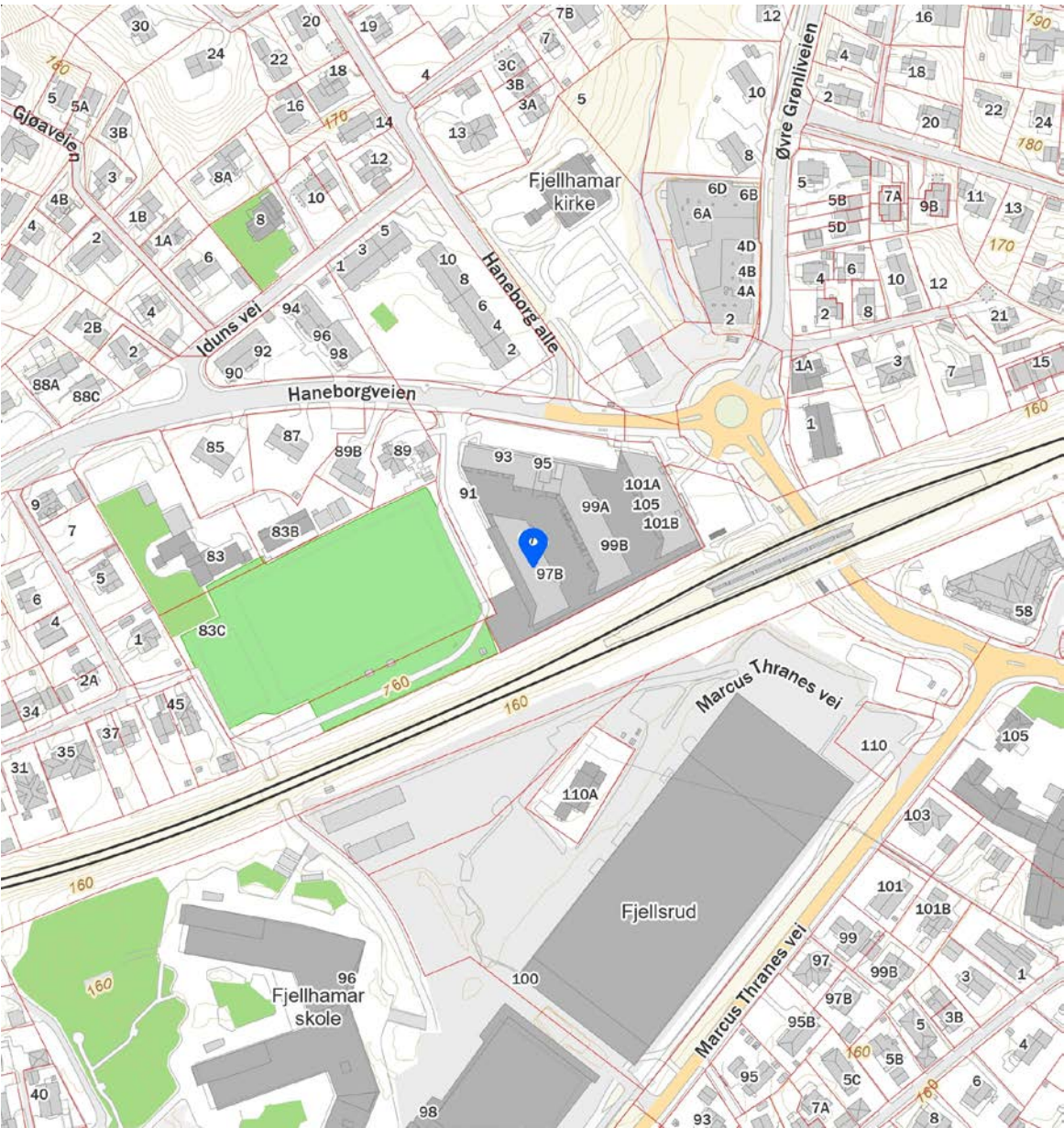
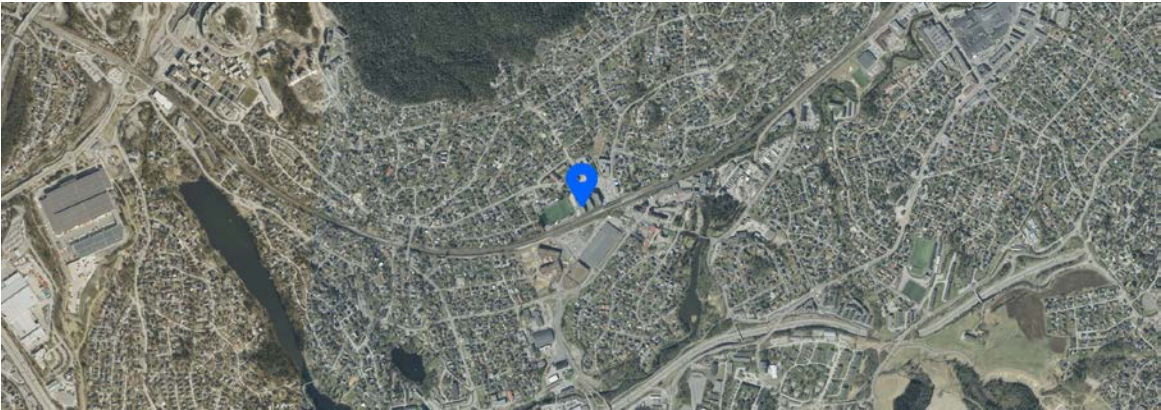


Familiesammensetning



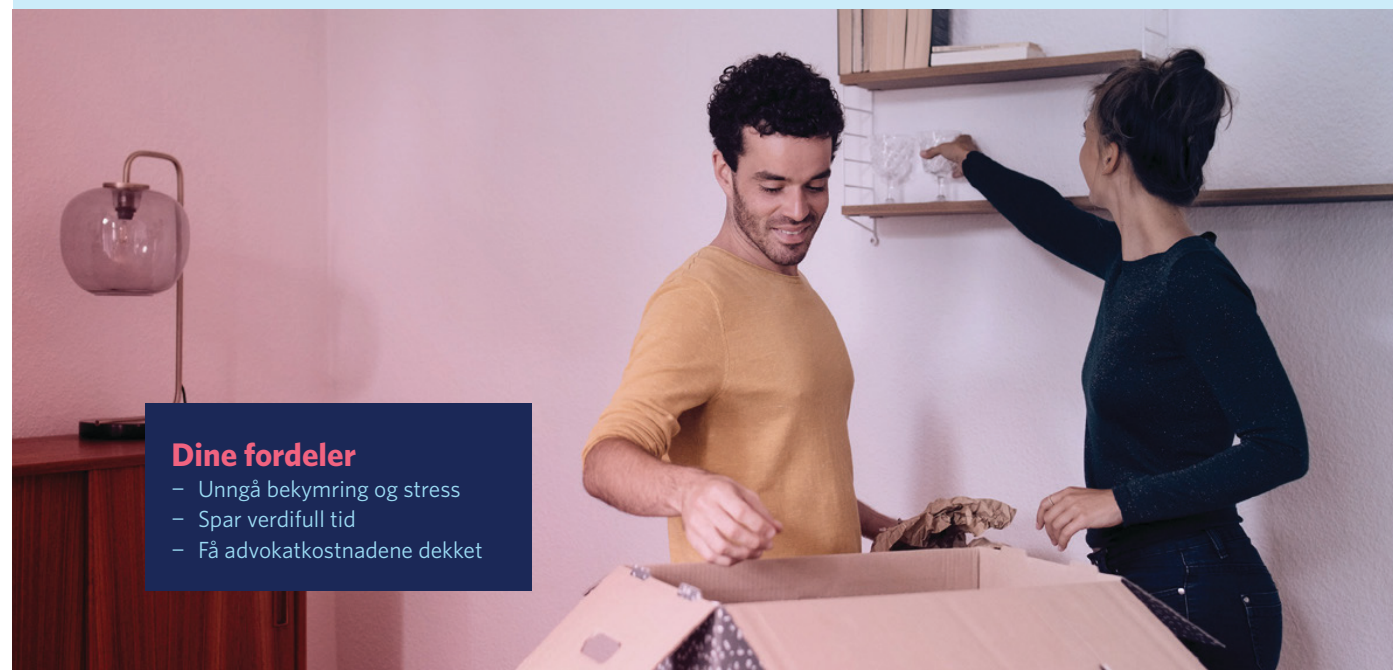
Sivilstand

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



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING