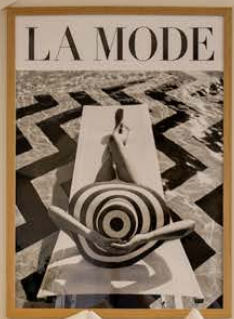


HANEBORGLIA - FJELLHAMAR

Haneborgveien 94

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

22/28 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

2865 m² (eiet)

TOTALPRIS

2 382 443,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

2 619,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESgjELD

Kr 82 687,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

13 178,-

BYGGEÅR

1953

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Lys & lekker studioleilighet oppgradert i 2024 | Sovealkove | P-plass leie | Bod GUA 26 kvm | Nært tog, buss og marka

Drømmer du om din første bolig? Her får du en lys og lekker leilighet med smart planløsning og lave bo- og kjøpskostnader. Leiligheten ligger rolig til i populære Haneborglia på Fjellhamar, med kort gangavstand til Fjellhamar stasjon, marka og daglige gjøremål. Kun 22 minutter med tog til Oslo S, 7 minutter til Lillestrøm S, og Strømmen Storsenter ligger bare ett togstopp unna.

Boligen har en moderne stue- og kjøkkenløsning, gjennomgående laminatgulv og overflater sparklet og malt i 2024. Den praktiske alkoven gir en naturlig adskilt sovesone, mens badet har opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har en bod på loftet for ekstra lagringsplass + kott i sovealkoven.

- Praktisk alkove med adskilt sovesone
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Internett inkludert
- Bod 26 kvm gua
- *P-plass leie











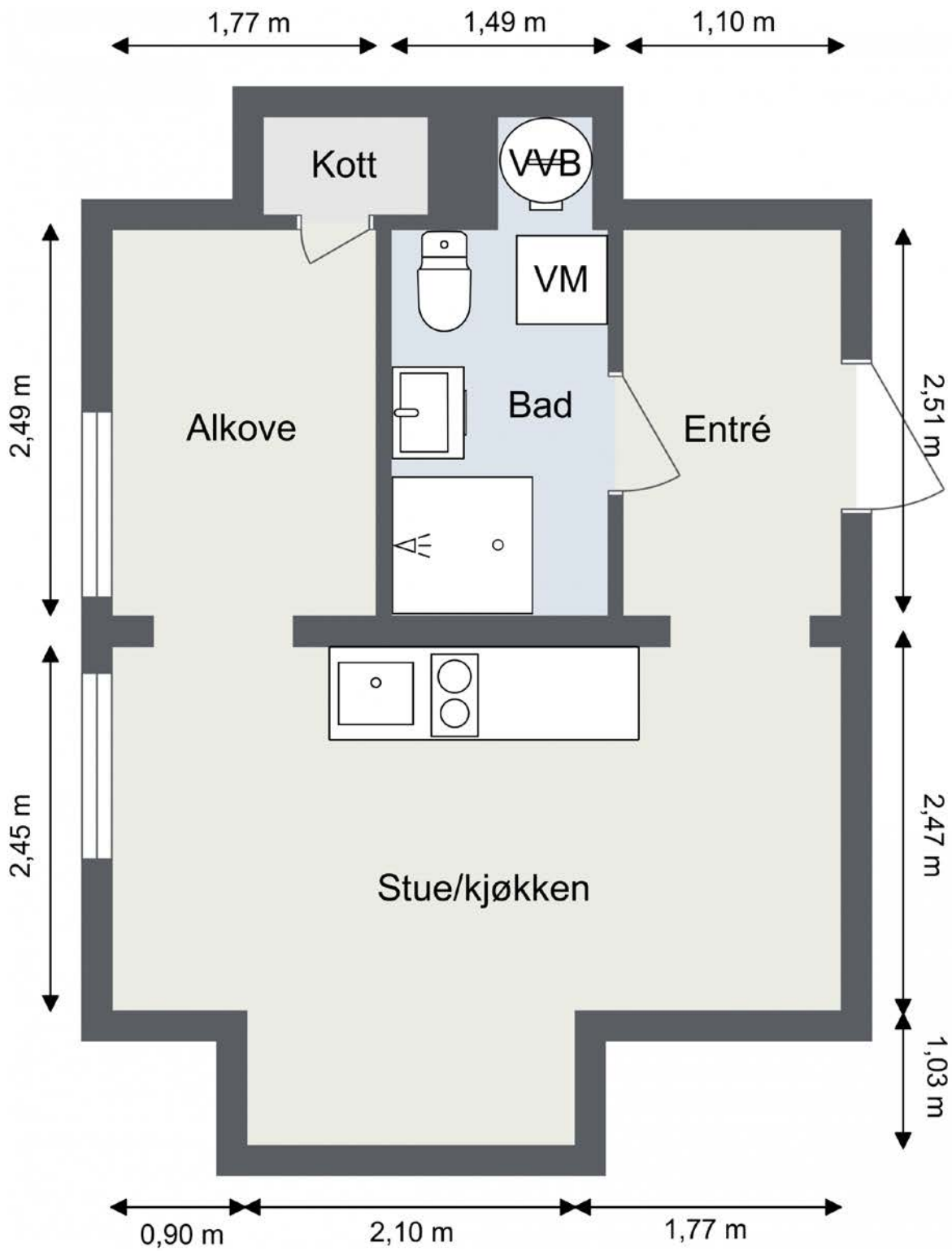




Plantegning



Tyder



HANEBORGVEIEN 94

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 290 000

Omkostning kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

82 687 (Andel av fellesgjeld)

2 372 687 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8406 (Avklaring av forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

9756 (Omkostninger totalt)

2 382 443 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøper forsikring kommer evt i tillegg og er valgfritt
fro kjøper: 9300,-

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 382 443

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 619,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er kr 2 619,- pr. måned og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, TV/internett (kollektiv avtale med Viken Fiber) og drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 269,-
- Korrigerte fellesutgifter hybler: kr 306,-
- Stipulerte avdrag: kr 170,-
- Stipulerte renter: kr 375,-
- Viken Fiber kollektiv avtale: kr 499,-

Tilgang til fellesvaskeri belastes med kr 100,- pr. måned og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Renten på fellesgjelden vil øke til 5,70 % fra 18.06.2026. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene.

Generalforsamlingen har vedtatt installasjon av vannmålere. Dette vil medføre en engangskostnad for installasjon og en årlig leiekostnad for målerne.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eiendomsskatt

Boligen har pr nå ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 82 687 pr. 31.05.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styret i borettslaget / sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: BOLIGBANKEN ASA
 Låne nummer: 96660154539
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 31.05.2026: kr 7 330 718,-
 Andel av saldo: kr 82 687,-
 Restløpetid: 31.12.2047
 Type Rente: Flytende
 Rente: 5,45 %
 Merknad: Siste renteendring til 5,70 % fra 18.06.2026

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 178 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 469 162 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 876 647 (2024)

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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket og rolig beliggenhet i Haneborglia på Fjellhamar, et veletablert boligområde som kombinerer nærhet til marka med sentrale servicetilbud. Her bor du med Fjellhamar stasjon kun et par minutters gange unna, hvor toget tar deg effektivt til Oslo S på ca. 22 minutter og til Lillestrøm på ca. 7 minutter. Denne balansen mellom ro og tilgjengelighet preger hverdagen.

De daglige behovene dekkes svært enkelt i nærområdet. På Fjellhamar torg finner du blant annet legekontor, apotek, frisør, Europris, Coop Mega, café og Fjellhamar Pizza – alt innen kort gangavstand. Treningssenteret Elavit ligger også like ved, noe som gjør det enkelt å få inn trening i en aktiv hverdag.

For barnefamilier er det kort og trygg vei til flere barnehager, og Nye Fjellhamar skole er innen

gangavstand. På ettermiddagen kan barna benytte seg av de store, grønne fellesarealene rett utenfor døren.

Fritiden byr på et mangfold av muligheter. Rett ved boligen starter turstiene som leder inn i marka, et utgangspunkt for gåturer, løping og ski om vinteren. Fjellhamar stadion og idrettshall med svømmebasseng er også like ved. For større handleopplevelser er Strømmen Storsenter kun ett stopp unna med tog, og det samme gjelder helårsattraksjoner som Lørenskog hus med kino og kulturscene, samt innendørsanlegget SNØ.

Parkering

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

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: 2865 m²

Borettslaget har en eiet tomt som er pent opparbeidet med store, solrike plenarealer, prydbusker og interne gangstier. Fellesarealene inkluderer også lekeplasser. Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Tomtens grenser er delvis av eldre dato og med varierende nøyaktighet. Grensene mot vei er angitt som hjelpelinjer langs veikant, og er ikke koordinatbestemt. Kjøper overtar ansvaret for eventuelle avvik i arealet og grenselinjene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt bevitnelse for innflytning i 3-etasjes boligblokker (Blokk A, B og C) på Haneborgvegen 90 datert 11.01.1955. Det foreligger ikke ferdigattest. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: «Der gjenstår å innsette brannrør i trappehus mot kjellere samt diverse mindre arbeider.»

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Byggen er oppført ca. 1952-1955, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for hybler datert 01.04.2003.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 02.12.1952 og 28.06.2002.

Boligens godkjente plantegninger, datert 15.09.1952, samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Unntaket er kjøkkenet, som i dag er flyttet til stuen. Dette anses ikke som en søknadspliktig endring. I de godkjente plantegningene er boligen omtalt som hybel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.01.1955.

Innhold

Ettroms andelsleilighet beliggende i fjerde etasje, med en tilbaketrukket og rolig plassering i Haneborglia.

Planløsningen fikk et betydelig løft i 2024 da kjøkkenet ble flyttet ut fra et lukket rom og integrert i stuen. Boligen bærer preg av skråhimlinger som skaper en særpreget og skjermet atmosfære. Badet har et generelt oppgraderingsbehov, mens standarden ellers preges av oppgraderte overflater og nytt kjøkken fra 2024.

Entré:

Entréen gir det første møtet med boligens lyse fargepalett. Vegger og himling ble sparklet og malt i 2024. Inngangsdøren er en sikkerhetsdør i brannklasse EI-30 som skjermer mot lyd fra fellesoppgangen.

Stue:

Stuen oppleves som lys og innbydende. Deler av stuen har skråhimlingen som gir rommet en særegen karakter. Himlingshøyden varierer gjennom rommet, noe som skaper naturlige kroker. Det er plass til både sofagruppe og en spiseplass. Rommet får naturlig lys inn gjennom store endevinduer. Overflatene ble sparklet og malt i 2024, i likhet med resten av oppholdsrommene.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble i 2024 remontert i åpen løsning mot stuen. Innredningen består av glatte fronter som gir et stilrent uttrykk. Arbeidssonen er utstyrt med et rustfritt benkebeslag med utslagskum, en integrert keramisk platetopp og en kullfilterventilator plassert over kokesonen. I forbindelse med flyttingen ble det trukket nye plastrør for vann, og det er i tillegg installert en automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. Det er avsatt plass til liten stekeovn og mikro.

Alkove:

Sovealkoven ligger skjermet til, under skråtaket. Også her ble vegger og himling behandlet i 2024. Rommet har også en "skjult" bod med plass til artikle du trenger i

hverdagen - men ikke ønsker at står fremme.

Bad:

Badet har et oppgraderingsbehov og er av eldre dato, men har vært brukt av nåværende eier slik det står i dag. Rommet er praktisk disponert med dusjkabinett, servant, benkeskap med frostede glassfronter og et gulvstående klosett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Vegger: Sparklet og malte plater.

Himling: Sparklet og malte plater.

Lagring:

Ekstern bod på loftet med et gulvareal på ca. 26 m².

Areal

BRA - i: 22 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 22 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove

BRA-e: 6 m² Ekstern bod

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.

Ikke målbare arealer

Deler av leiligheten og ekstern bod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 28 m² i leiligheten og ca. 26 m² i ekstern bod.

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.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

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.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

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:

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

-Svar Ja, kun av faglært

-Beskrivelse Skiftet vaskemaskinkran.

-Arbeid utført av VVS & MILJØ AS

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

-Svar Ja, kun av faglært

-Beskrivelse Satt inn ny lekasjestopper samt utført kontroll.

-Arbeid utført av THC VVS AS

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

-Ja
 -Beskrivelse Det er observert enkelte kre sporadisk i boligen. Det er gjennomført profesjonell behandling og kontroll.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 -Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 -Beskrivelse Elektrisk arbeid, nye stikkontakter, nye kurser, brytere osv.
 -Arbeid utført av K81 ELEKTROSERVICE AS

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 -Ja
 -Beskrivelse Tidligere observert kre i fellesareal. Gjennomført tiltak.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Modernisert/Påkostet år: 2024

Moderniseringer og påkostninger: Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid: 2024:

- Flyttet kjøkken fra lukket rom ut til stue.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Trekt nye vannrør fra bad til nytt kjøkken.
- Montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenk.

-Sparklet/malt vegger og himling i stue/kjøkken, entré og alkove.

Bebyggelsen

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis loft.

Leiligheten ligger i 4. etasje/loft.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Generelle opplysninger (Bad / 4. etasje/loft)
 Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på

konstruksjonen.

Våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer en forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Badet er av eldre dato med vegger kledd med malt glassfiberstrie. Det er registrert en inspeksjonsluke plassert i dusjens våtsone. Inspeksjonsluken fremstår ikke som en vanntett løsning, og veggens fuktsikring er dermed brutt i dusjens våtsone. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Estimatet er basert på oppussing av badets overflater, inkludert etablering av nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tilhørende overflater. Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 – 300 000,-

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Overflater på innvendig himling (Bad / 4. etasje/loft)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje/loft)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje/loft)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):
-Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det observert åpning i entrédøren.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura fra VVS & miljø AS for følgende arbeid: Skiftet kran til vaskemaskin.
- Faktura fra K81 Elektroservice AS for følgende arbeid: Nye stikkontakter, nye kurser og

brytere. (Samsvarserklæring er ikke fremvist)
- Sjekklister fra THC VVS AS for utførelse av rørleggerarbeid.

Øvrig informasjon

Adresse

Haneborgveien 94, 1463 FJELLHAMAR

Gnr. 107, bnr. 1226, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune. Andelsnr. 34 i Borettslaget Haneborg li med orgnr. 848953032

Selger

Emilie Bruvold Knutsen

Borettslag

Borettslaget Haneborg li

Organisasjonsnummer: 848953032

Andelsnummer: 34

Borettslaget Haneborg II (org.nr. 848953032) ble stiftet i 1955 og består av 35 andeler fordelt på 2 bygninger. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

Fra ordinær generalforsamling 23. april 2026 ble følgende vedtatt:

- * Installasjon av vannmålere.
- * Endring i vedtektene vedrørende styrets sammensetning.

Styret har i 2025 arbeidet med blant annet installasjon av fiber, inngått avtale om elbilladere og rens av varmeanlegg. Det er vedtatt å installere vannmålere i borettslaget for å redusere kostnader og få bedre kontroll på vannforbruket. Installasjonen er estimert til ca. kr 25

000,-, i tillegg til en årlig leiekostnad for målerne.

Kjekt å vite:

- * Borettslaget har fellesrom, kjeller- og loftsrom, samt fellesarealer som stikkveier, gangstier og lekeplasser.
- * Fellesvaskeri er tilgjengelig i Haneborgveien 96. Tilgang avsluttes ved salg.
- * Avtaler for vaktmestertjenester (snømåking og gressklipping) og renhold av fellesarealer er inngått.
- * Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 06:00. Støyende arbeid skal ikke skje etter kl. 21:00 eller på søn- og helligdager.
- * Risting av klær og sengetøy fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.
- * Vesentlige endringer av leiligheten krever styrets tillatelse.
- * Boligen kan kun benyttes til boligformål.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Kjøper må være medlem av BORI BBL. Innmelding i BORI koster kr 650,-.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 20828061

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

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Deretter har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses på BORIs nettsider, og fristen for å melde interesse er normalt fem virkedager etter utlysning.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig

av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Godkjenning skal nektes dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Kopi av dokumentene kan oversendes til interessenter.

Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 222 359,-. Borettslagets disponible midler var kr 222 359,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr -3 927 174,- per 31.12.2025. Den negative egenkapitalen forklares med at vedlikehold er kostnadsført og finansiert med lån.

Renten på fellesgjelden vil øke til 5,70 % fra 18. juni 2026.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er ansvarlig for å delta på årlige dugnader for rydding og rengjøring av kjeller og loft. Andelseier har også vedlikeholdsansvar for blant annet oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås til fellesledningen, samt rensing av sluk på veranda/balkong.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger for et areal på 2 779 m², og til gangvei for et areal på 86 m², i reguleringsplan Fjellhamar sentrum - del 1-3 (plan-ID 1983005), vedtatt 31.10.1983.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. I planen er hele eiendommen på 2 865 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Kommuneplanens bestemmelser erstatter § 1, 1. avsnitt i den eldre reguleringsplanen for Fjellhamar sentrum - del 1-3.

Det er igangsatt arbeid med ny kommuneplan,

Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (plan-ID 2024004). Planen har status som planforslag.

Eiendommen kan berøres av sikringssoner for tunneler i området (Romeriksporten og RA-2). Ved eventuelle grunnarbeider kan det være krav om nabovarsel til Bane NOR SF og NRV/NRA. Videre opplyser kommunen at store deler av Romerike ligger under marin grense med forekomster av kvikkleire, og anbefaler at forholdene undersøkes.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

3222/107/1226:

25.11.1959 - Dokumentnr: 3696 - Rettigheter iflg. kjøpte Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

09.08.1995 - Dokumentnr: 10720 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:431
Bestemmelse om veg som adkomst til garasjer.

02.12.1957 - Dokumentnr: 5406 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:947

08.06.2000 - Dokumentnr: 8922 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1224

01.01.2020 - Dokumentnr: 1120047 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1226

01.01.2024 - Dokumentnr: 190104 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1226

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

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 borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema 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 selgers 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 næringsammenheng, 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.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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 meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver 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 salgssoppgaven, 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 deknings salg 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.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 35 000,00

Grunnpakke bolig info** (Kommunal info, forretningsfører info, kartverk mm) kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, ukens bolig på finn.no, digital annonsering i sosiale medier, romplakater, mm. kr 22 350,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. av kr 2000 (2 visning kostnadsfri + privatvisninger gratis) kr 0,00

Eierskiftegebyr til forretningsfører (lht til lov av 01.01.2020.) kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF
regine.hodt@emera.no
Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

07.06.2026

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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

HANEBORGVEIEN 94

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260178	
Selger 1 navn	
Emilie Bruvold Knutsen	
Gateadresse	
Haneborgveien 94	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1463
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260178

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EBK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vaskemaskinkran.
Arbeid utført av	VVS & MILJØ AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ny lekasjestopper samt utført kontroll.
Arbeid utført av	THC VVS AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er observert enkelte kre sporadisk i boligen. Det er gjennomført profesjonell behandling og kontroll.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk arbeid, nye stikkontakter, nye kurser, brytere osv.
Arbeid utført av	K81 ELEKTROSERVICE AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere observert kre i fellesareal. Gjennomført tiltak.

Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

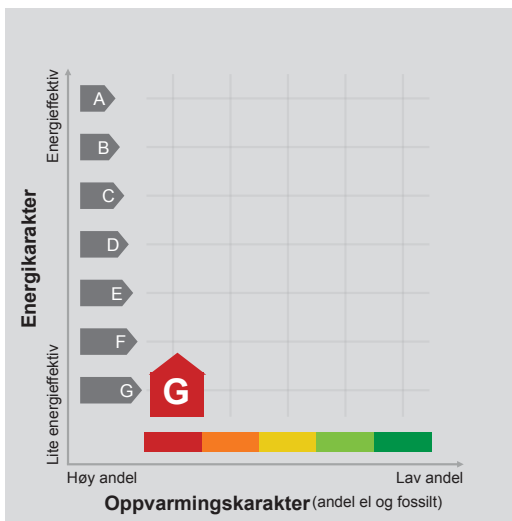
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Knutsen	8007b38d64ef1881cb2f5 d68ec549b832c406bf1	04.06.2026 07:20:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260178

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Haneborgveien 94
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	14556737
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	8d2f9076-f366-4abe-a673-2ec1d41ec8ac
Dato	07.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003.**

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haneborgveien 94
Postnummer: 1463
Sted: FJELLHAMAR
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: L0101
Dato: 07.08.2023 13:26:30
Energimerkenummer: 8d2f9076-f366-4abe-a673-2ec1d41ec8ac

Kommunenummer: 3029
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 1226
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14556737

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HANEBORGVEIEN 94, 1463 FJELLHAMAR

Gnr: 107 Bnr: 1226 3222 Lørenskog kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 28/05/2026
Utskriftsdato: 01/06/2026
Oppdragsnummer: 99601
Referansenr: 13558



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis loft.
Leiligheten ligger i 4. etasje/loft.

Standard

Leilighet fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Flyttet kjøkken fra lukket rom ut til stue. Montert ny kjøkkeninnredning. Trekt nye vannrør fra bad til nytt kjøkken. Montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenk. Sparklet/malt vegger og himling i stue/kjøkken, entré og alkove.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendig himling (Bad / 4. etasje/loft)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje/loft)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje/loft)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 4. etasje/loft) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 - 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Emilie Bruvold Knutsen
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Emilie Bruvold Knutsen, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 107 Bnr: 1226
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2865.5 m²
 Hjemmelshaver: Borettslaget Haneborg li
 Adresse: Haneborgveien 94, 1463 Fjellhamar

Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Haneborg li
 Organisasjonsnr: 848953032
 Forretningsfører: BORI BBL
 Eier: Emilie Bruvold Knutsen
 Andelsnummer: 34

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/05/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	27/05/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1953

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje/loft	22	6	0	0
Sum bolig:	22	6	0	0
Sum BRA:	28			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje/loft	Bad, Entré, Stue/kjøkken, AlkoveEkstern bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten og ekstern bod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 28 m² i leiligheten og ca. 26 m² i ekstern bod.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger, datert 15.09.1952, samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Unntaket er kjøkkenet, som i dag er flyttet til stuen. Dette anses ikke som en søknadspliktig endring. I de godkjente plantegningene er boligen omtalt som hybel.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det observert åpning i entrédøren.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura fra VVS & miljø AS for følgende arbeid: Skiftet kran til vaskemaskin.
- Faktura fra K81 Elektroservice AS for følgende arbeid: Nye stikkontakter, nye kurser og brytere. (Samsvarserklæring er ikke fremvist)
- Sjekkliste fra THC VVS AS for utførelse av rørleggerarbeid.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Det er registrert en åpning i døren ved dørvrideren. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Døren må utbedres eller skiftes ut om dette er tillatt i boretslaget.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og alkove.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue/kjøkken og alkove. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 1999, montert i bad.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i plast fra bad videre til kjøkken.
Automatisk vannstopper er montert på varmt.- kaldtvann i kjøkkenbenk.
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad og alkove.
Tilluft via åpning i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark. Det er registrert noe begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum. Kullfilterventilator. Keramisk topp er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde fra ca. 0,89 m til ca. 2,56 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Enkelte oppgraderinger i 2024. Øvrig anlegg av eldre dato.

- Løses sikringene ofte ut? Nei.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	Badet er av eldre/ukjent alder.	
	Våtromsgulv: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Sluk i plast. Våtromsvegger: Malt glassfiberstrie.	
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.	
	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.	
	Våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer en forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.	
	Badet er av eldre dato med vegger kledd med malt glassfiberstrie. Det er registrert en inspeksjonsluke plassert i dusjens våtsone. Inspeksjonsluken fremstår ikke som en vanntett løsning, og veggens fuksikring er dermed brutt i dusjens våtsone.	
	Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater er basert på oppussing av badets overflater, inkludert etablering av nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tilhørende overflater.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-300 000,-	

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse:	Takessplater.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert fuktmerker og svelling i området rundt ventilasjonskanalen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med frostede glassfronter.	
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, bruksslitasje og nevnte forhold.	TG: 2

Hulltaking - Bad

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra alkove. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimert for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



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

Generert 28.05.26
Vår ref.: 8 / 34
Meglerns ref.: 02260178

Boligopplysninger

Andel	34	Bolignr	H0401
Boligselskap	008 Borettslaget Haneborg II	Etasje	4.etg
Adresse	HANEBOGVEIEN 94, 1463 FJELLHAMAR	Oppr.ant.rom	1
Eier(e)	Emilie Bruvold Knutsen	Bygningstype	Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 28.05.26: kr 5 238,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	1 269	1 269	1 269	1 269	1 269	1 269
KORR.FELLESUTG. HYBLER 2	306	306	306	306	306	306
Stipulerte avdrag	170	170	170	170	170	170
Stipulerte renter	375	375	375	375	375	375
Viken Fiber kollektiv avtale	499	499	499	499	499	499
Total	2 619	2 619	2 619	2 619	2 619	2 619

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,45%	12	7 330 718	82 687	18.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				31.12.47
Siste renteendring - 5,70%, fra 18.06.26				

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,45%	12	7 330 718	18.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			31.12.47
Siste renteendring - 5,70%, fra 18.06.26			

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 101 082,00	Andre inntekter	kr 20,00
Formue	kr 13 178,00	Utgifter	kr 5 962,00

Merknader

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

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

Fellesvaskeri avsluttes ved salg.

HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET HANEBORG II

Dette borettslaget er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god orden, og at dets miljø er best mulig.

§ 1 Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte andelseiere er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn, og øvrige bestemmelser om skadeerstatning i visse forhold i lov av 13.juni 1969.

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

§ 3 Biler, motorsykler og tråsykler settes på de, av borettslaget, dertil anviste plasser. Parkering foran portene er ikke tillatt. Kjøring med motorkjøretøyer og sykler er ikke tillatt på stikkveier, gangstier, lekeplasser eller foran oppganger. Kun helt nødvendig kjøring tillates.

§ 4 Dører til loft og kjellere skal, som utgangsdørene, alltid være låst.

§ 5 All søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainere. Større pappesker og lignende skal rives fra hverandre og kastes i papirbeholdere. **NB!** Alle beholdere skal benyttes, - ikke bare den første. Avfall som glass, malingsspann, TV, radio, stereo, kjøøl/frys m.m. har hver enkelt ansvar for å fjerne selv. Denne type avfall skal ikke hensettes i eller rundt søppel-/papircontainere.

§ 6 Balkonger og vinduer må, av hensyn til naboene, ikke brukes til risting av klær eller sengetøy. Risting av tøy i trappeopp ganger er ikke tillatt. Hvis tøy tørkes på balkong skal dette ikke henge høyt enn blomsterkassene.

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

§ 8 Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger skal gjelde på samme måte som husordensreglens bestemmelser. Dette gjelder også eventuelle regler for bruk av vaskerom, tørkeplasser, parkeringsplasser, antennelag og lignende

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

§ 10 Framleie skal godkjennes både av Boligbyggelaget Romerike (BORI) og styret i Haneborg II. Andelseieren har ansvaret for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av framleieren. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseier er ansvarlig for å stille på eventuell dugnader i borettslagets regi.

*Vedtatt på generalforsamling
12.mars 2013*

Vedtekter for Haneborg II Borettslag

org nr 848953032

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.mai 1958 og sist endret på ordinær generalforsamling den 11. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haneborg II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er anledning til å søke styret om å ha hund eller innekatt. Det forutsettes imidlertid at dyret ikke vil være til sjenanse for de øvrige beboere.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Tildeling av parkeringsplass gjøres kun til andelseier som selv beboer sin leilighet. Hvis andelseier bruksoverlater sin bolig mister de parkeringsplass. De kan/må søke på nytt for å få tildelt ny plass når/hvis de flytter tilbake. Står andelseier på venteliste for parkeringsplass ved søknad om bruksoverlating vil de ikke få tildelt parkeringsplass før de har flyttet tilbake, og de vil også bli flyttet sist på venteliste. Samme regler gjelder for utleie til familiemedlemmer.

(6) Andelseier har anledning til korttidsutleie av boligen i inntil 30 dager i per år. Ved korttidsutleie skal det varsles styret når boligen skal leies ut, hvem som skal bo der og hvor lenge. Dette skal varsles styret senest dagen før leieforholdet starter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som inngangsdør til leilighet, verandadør, vinduer, radiatorer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som radiatorer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Ved ønske om ombygging eller vesentlig endringer av leilighet må det søkes styret om tillatelse til dette. Styret kan pålegge andelseier å engasjere arkitekt eller annen fagmann, eller kreve godkjenning av fagmann eller Lørenskog kommune før ombygging/endring settes i gang.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til Ordinær generalforsamling

008 Borettslaget Haneborg II

D A T O

23. april 2026 · kl. 18:00

H V O R

Haneborgveien 90, møtelokalene

Innkalling til ordinær generalforsamling

23.04.2026

for 008 Borettslaget Haneborg II.

Møtested: Haneborgveien 90, møtelokalene

Tid: kl. 18:00

Hei alle sammen,

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakspapirene i god tid og at dere sender inn:

- spørsmål
- vedtaksforslag
- evt. nye kandidater til verv

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dette er et fysisk møte og avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning.

Vel møtt!

Mvh, Styret

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Vannmålere

Sak 6: Endring i vedtektene

Sak 7: Personvalg

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

Styreleder Anna Thorsen velges til møteleder. To personer, Anett Hole Tangen og Jon Wedde Buer, signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsberetning for 2025.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 2.510.971 (mot budsjett 2.344.430)

Utgifter: 1.853.261 (mot budsjett 1.927.964)

Resultat: 222.359 (mot budsjett - 29.534)

Disponible midler pr 31.12: 222.359

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås til kr. 110 000,- Honoraret fordeles internt i styret.

Styrehonorar

Styrehonorar for 2025 settes til kr 110 000,-

Sak 5: Vannmålere

Anna har forslag om å installere vannmålere i borettslaget. Det kan monteres på 2 hovedkraner.

Rørlegger vil belaste ca kr 25.000.- for installasjon, og leie av målere (2 stk) vil belastes med kr 300.- pr stk pr år. Ifølge rørleggeren kan vi på sikt spare opptil 30%, dvs. redusere kostnadene, samt få bedre kontroll på vannbruket i borettslaget.

Innsenders forslag

Generalforsamlingen godkjenner forslaget

Sak 6: Endring i vedtektene

Lagt frem av styreleder.

Ber Generalforsamlingen godkjenne følgende endring:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-4 styremedlemmer, med 1-2 varamedlemmer.»

Innsenders forslag

Generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Sak 7: Personvalg

Glenn Johannessen stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Lilly Therese Tellefsen Vuong stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Glenn Johannessen

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Lilly Therese Tellefsen Vuong

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til Delegat

Vigdis Stoltenberg

Kandidater til Varadelegat

Anna Thorsen

Borettslaget Haneborg II

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Anna Thorsen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Glenn Johannessen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Jon Wedde Buer	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Vigdis Stoltenberg	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

: Lilly Therese Tellefsen Vuong	(valgt for 1 år i 2025)
---------------------------------	-------------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Vigdis Stoltenberg	som delegat
: Anna Thorsen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Haneborg II ble stiftet i 1955 og har organisasjonsnummer 848 953 032.

Borettslaget består av 34 andeler, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 107, bnr 1224-1226 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

- *Forsikringskader*
- *Installert fiber, Viken Fiber AS*
- *Inngått avtale med Laddel vedrørende EL-ladere*
- *Rens av varmeanlegg (inkludert mulighet for beboere å skifte radiatorer)*
- *Kontroll/batteriutlevering røykvarslere og brannslukningsapparater*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med firma vedrørende snømåking, trappevask og gressklipping*
- *Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider*
- *Dugnad*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 26.03.2026.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Borettslaget Haneborg II

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 489 469	2 308 260	2 319 230	2 622 655
Annen driftsinntekt	2	21 502	24 965	25 200	21 600
Sum driftsinntekter		2 510 971	2 333 225	2 344 430	2 644 255
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	126 879	114 099	124 100
Avskrivninger		48 500	53 065	53 480	48 500
Konsulenttjenester	4	109 636	105 500	109 713	113 146
Kontingenter	5	17 482	20 040	17 280	17 782
Rep og vedlikehold	6	267 195	44 296	252 995	140 999
Forsikringer		121 956	95 436	106 000	128 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	509 210	529 922	582 999	615 000
Energi og fyring	8	470 337	449 529	522 000	480 000
Kabel-TV og telefoni	9	69 062	7 448	13 000	209 600
Driftskostnader	10	102 483	63 028	108 000	111 000
Andre driftskostnader	11	23 300	30 667	46 400	32 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	230	1 998	500
Sum driftskostnader		1 853 261	1 526 039	1 927 964	2 021 127
Driftsresultat før finansposter		657 710	807 186	416 466	623 128
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 435	1 031	0	1 500
Finanskostnad		436 786	454 705	446 000	399 091
Sum finansposter		-435 351	-453 674	-446 000	-397 591
Årsresultat		222 359	353 512	-29 534	225 537
Overført udekket tap	14	222 359	353 512	0	0
Sum disponering		222 359	353 512	0	0

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Haneborg II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	2 600 259	2 600 259
Andre driftsmidler	12	92 958	141 458
Sum varige driftsmidler		2 693 218	2 741 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 693 218	2 741 718
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		128 458	123 106
Kundefordringer		29 043	25 695
Sum fordringer		157 501	148 801
Bankinnskudd, kasse o.l.		997 204	771 914
Sum omløpsmidler		1 154 705	920 715
SUM EIENDELER		3 847 923	3 662 433

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Haneborg II
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	3 300	3 300
Udekket tap	14	-3 930 474	-4 152 833
Sum egenkapital		-3 927 174	-4 149 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	7 405 954	7 567 027
Borettsinnskudd	17, 18	178 826	178 826
Sum langsiktig gjeld		7 584 780	7 745 853
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 160	59 678
Annen kortsiktig gjeld	19	6 156	6 434
Sum kortsiktig gjeld		190 317	66 113
Sum gjeld		7 775 097	7 811 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 847 923	3 662 433

Borettslaget Haneborg II

Anna Thorsen
Styreleder

Vigdis Stoltenberg
Styremedlem

Jon Wedde Buer
Styremedlem

Glenn Vidar Johannessen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.107.1226, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 222 560	1 120 785	1 222 518	1 248 768
Stipulerte renter	445 812	462 972	446 000	399 091
Stipulerte avdrag	159 984	158 916	159 999	180 508
Kabel TV/bredbånd	62 375	0	0	209 600
Parkeringsplasser	20 350	23 000	23 400	17 400
Motorvarmer	26 400	26 800	26 400	26 400
Tilbygg	15 948	14 619	15 948	15 948
Fjernvarme	524 940	501 168	424 965	524 940
Strøm	11 100	0	0	0
Sum felleskostnader	2 489 469	2 308 260	2 319 230	2 622 655

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	350	0	0
Vaskeri	11 000	10 800	10 800	10 800
Dugnad	0	200	0	0
El bil/ladeanlegg	10 502	13 615	14 400	10 800
Sum andre driftsinntekter	21 502	24 965	25 200	21 600

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	10 000	0	0
Feriepenger	0	1 200	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	99 999	110 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	15 510	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	169	0	0
Sum lønnskostnader	114 100	126 879	114 099	124 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 875	4 750	6 000	5 365
Forretningsførerhonorar	101 714	97 055	101 714	105 781
Andre forvaltningstjenester	3 048	3 695	1 000	2 000
HMS	0	0	999	0
Sum konsulenttjenester	109 636	105 500	109 713	113 146

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	2 032	2 032	2 031	2 032
Kontingent BORI	12 250	12 250	12 249	12 250
Andre kontingenter	3 200	5 758	3 000	3 500
Sum kontingenter	17 482	20 040	17 280	17 782

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	366	16 453	24 999	24 999
Vedlikehold VVS	260 975	18 595	9 999	50 000
Vedlikehold elektro	0	6 656	9 999	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 854	2 591	9 999	60 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	180 000	0
Vedlikehold vaskeri	0	0	7 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	0	9 999	0
Dugnadskostnader	0	0	1 000	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	267 195	44 296	252 995	140 999

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	509 210	529 922	582 999	615 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	509 210	529 922	582 999	615 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	42 569	45 255	55 000	55 000
Fjernvarme	427 768	404 274	467 000	425 000
Sum energi og fyring	470 337	449 529	522 000	480 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	69 062	7 448	13 000	209 600
Sum kabel-TV og telefoni	69 062	7 448	13 000	209 600

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renholdstjenester	47 249	35 505	48 000	50 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	29 296	27 523	30 000	31 000
Gressklipping	25 938	0	30 000	30 000
Sum driftskostnader	102 483	63 028	108 000	111 000

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/containerer	3 911	5 193	8 000	8 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 800	5 000	0
Verktøy og redskaper	0	7 190	5 000	0
Nøkler, låser og skilt	2 313	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	0	1 000	0
Lisenser/software	13 778	13 413	15 000	15 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøt	631	700	3 000	2 000
Velferdskostnader	0	0	1 000	0
Øredifferanser	-1	-29	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	23 300	30 667	46 400	32 400

Note 12 Anleggsmidler

	Tørketrommel	Vaskemaskin	Ladeanlegg	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	16 840	37 584	242 500	19 505
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 840	37 584	242 500	19 505
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	48 500	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 840	37 584	149 541	19 505
Bokført verdi pr.31.12	0	0	92 958	0
Anskaffelsesår	2012	2008	2022	2019

	Påkostninger	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	1 558 606	1 041 652
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 558 606	1 041 652
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	1 558 606	1 041 652
Anskaffelsesår	2005	2005

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 300 fordelt på 33 à kr.100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-4 152 833	-4 506 345
Tilført til/fra EK fra årets resultat	222 359	353 512
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 930 474	-4 152 833
Udekket tap 31.12	-3 930 474	-4 152 833

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån 3	7 405 954	7 567 027
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	7 405 954	7 567 027

Note 16 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660154539
Opptaksår	2022
Rentesats	5,45
Beregnet innfridd	18.01.2048
Opprinnelig lånebeløp	7 894 000
Nedbetalt tidligere	336 814
Nedbetalt i år	151 231
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	7 405 954
Saldo 5 år frem i tid	6 564 397
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	0
Sum pantegjeld lån	7 405 954

Note 17 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 584 780	7 745 853
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 600 259	2 600 259
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	8 058 100	8 058 100

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	169
Skyldig feriepenger	0	1 200
Påløpt rente	1 101	1 224
Andre påløpte kostnader	5 056	3 841
Sum annen kortsiktig gjeld	6 156	6 434

Note 20 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	854 602	599 091
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	222 359	353 512
Tilbakeføring av avskrivning	48 500	53 065
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-161 073	-151 065
B. Årets endring i disponible midler	109 786	255 512
C. Disponible midler 31.12	964 389	854 602
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 154 705	920 715
- Kortsiktig gjeld	190 317	66 113
= Disponible midler 31.12	964 389	854 602

Til generalforsamlingen i Borettslaget Haneborg II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haneborg II som viser et overskudd på NOK 222 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accounting Firms

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 9. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

09.04.2026 18:58:54

Signaturmetode

Buypass (NO)

INFORMASJON OM BORETTSLAGET HANEBORG II

Borettslaget Haneborg II ble stiftet i 1955.

Styret kan kontaktes via e-post borettslagethaneborg@gmail.com

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har ingen ansatt i vaktmesterstilling, men borettslaget har avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS om snømåking og med Borettslags-Service AS om gressklipping.

RENHOLD

Firmaet Hagearbeid AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Borettslaget har 23 parkeringsplasser, hvorav 13 stk med motorvarmer og 6 stk med lademulighet. Parkeringsplasser fordels av styret i borettslaget etter venteliste.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Søknadsskjema kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Eier må sørge for at

styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Haneborgveien 96 (kjeller), og tilgang fås ved henvendelse til styret. Belastes med kr 100,00 pr mnd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Viken Fiber AS

Tjenesten leveres av Viken Fiber. Telefon til kundeservice: 21 45 45 00 mandag-fredag kl 07.00-22.00, helg og helligdag kl 08.00-21.00.

Se <https://www.vikenfiber.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Fått på plass ny avtale med Laddel vedrørende lading EI-bil	2025
Installert fiber via Viken Fiber AS	2025
Rens av fyringsanlegg	2025

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20828061.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Fremtindkunder: Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

008 Borettslaget Haneborg II

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23.04.2026

Sted: Haneborgveien 90, møtelokalene

11 av 35 mulige stemmegivere var representert.

11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Styreleder Anna Thorsen velges til møteleder. To personer, Anett Hole Tangen og Jon Wedde Buer, signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsberetning for 2025.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 2.510.971 (mot budsjett 2.344.430)

Utgifter: 1.853.261 (mot budsjett 1.927.964)

Resultat: 222.359 (mot budsjett - 29.534)

Disponible midler pr 31.12: 222.359

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås til kr. 110 000,- Honoraret fordeles internt i styret.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for 2025 settes til kr 110 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Vannmålere

Anna har forslag om å installere vannmålere i borettslaget. Det kan monteres på 2 hovedkraner.

Rørlegger vil belaste ca kr 25.000.- for installasjon, og leie av målere (2 stk) vil belastes med kr 300.- pr stk pr år. Ifølge rørleggeren kan vi på sikt spare opptil 30%, dvs. redusere kostnadene, samt få bedre kontroll på vannbruket i borettslaget.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Generalforsamlingen godkjenner forslaget

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Endring i vedtektene

Lagt frem av styreleder.

Ber Generalforsamlingen godkjenne følgende endring:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2-4 styremedlemmer, med 1-2 varamedlemmer.»

Innsenders forslag - Vedtatt med 10 stemmer

Generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 11

Sak 7: Personvalg

Glenn Johannessen stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Lilly Therese Tellefsen Vuong stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Styremedlem (2 år)

Glenn Johannessen

Enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Lilly Therese Tellefsen Vuong

Enstemmig valgt

Glenn Johannessen gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Lilly Therese Tellefsen Vuong gjenvelges som varamedlem for 1 år.

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Vigdis Stoltenberg

Enstemmig valgt

Varadelegat

Anna Thorsen

Enstemmig valgt

Enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Thorsen, Anna

2026-04-27

Tangen, Anett Hole

2026-04-27

Identifikasjon

 Thorsen, Anna

Identifikasjon

 Tangen, Anett Hole

Navn

Dato

Buer, Jon Wedde

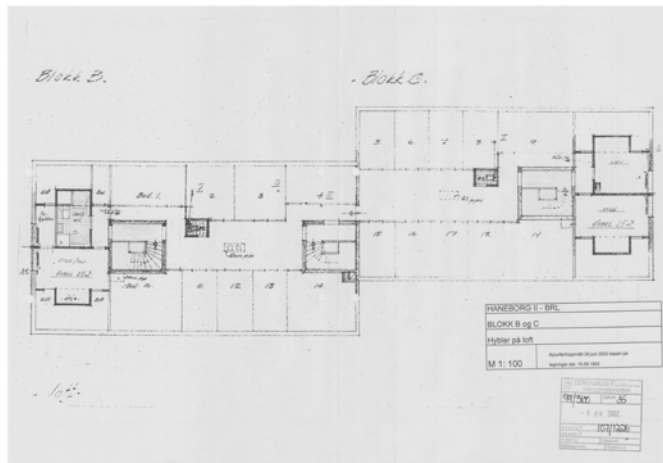
2026-04-27

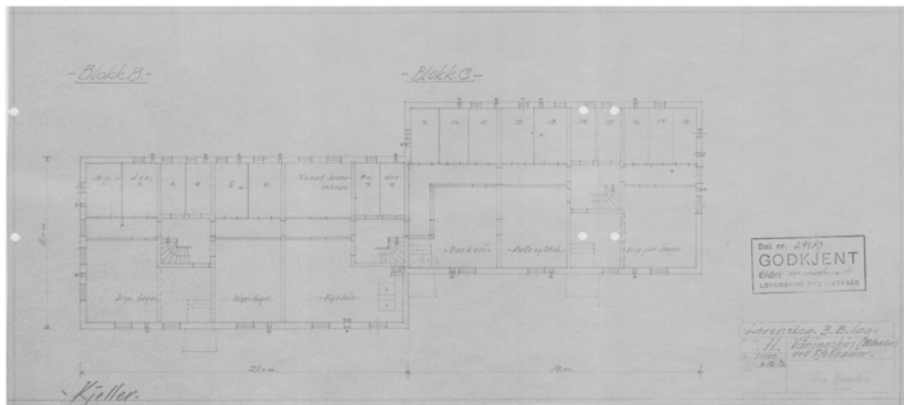
Identifikasjon

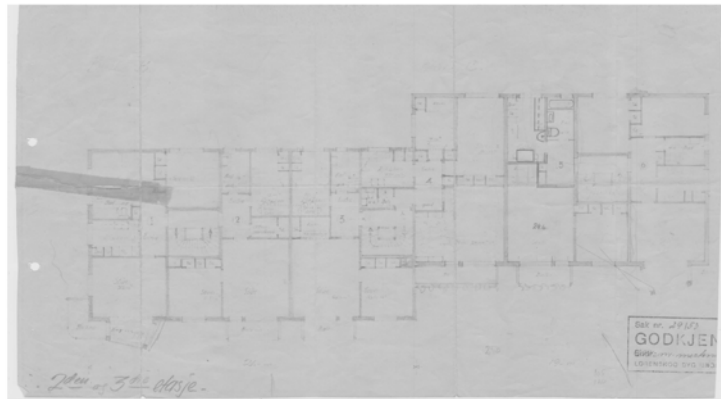
 Buer, Jon Wedde

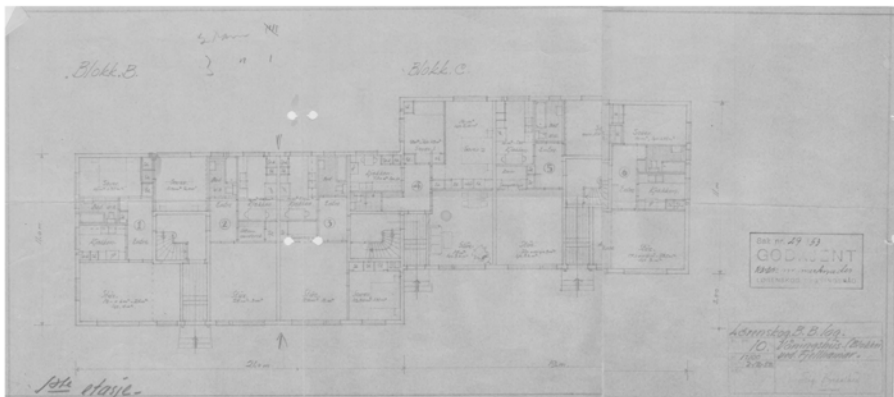


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))











**LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET**

A/L LØRENSKOG BOLIGBYGGELAG
POSTBOKS 201
1471 LØRENSKOG

Saksbehandler: Line Merete Jarlset

Direkte telefon: 67 92 95 47

Vår ref.: 99/03100-48

Arkivkode: 107/1226 L0

Deres ref.:

Dato: 01.04.03

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

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

Ferdigattest meddeles herved.

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

Med hilsen

Arild Skogholt
utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Kopi til:

Hanborg II Borettslag v/ Lena Simonsen Hanborgveien 96 1472 FJELLHAMAR

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog

Telefon: 67 92 95 44

Bankgiro: 1628.05.91045

Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog

Telefaks: 67 92 95 39

E-post: utbyggingstjensten@lorenskog.kommune.no

11. januar 1955.

OG/BB.

B e v i t n e l s e .

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

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

Ole Gjerpe.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haneborgveien 94								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haneborgveien 94								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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.

Denne eiendommen har 2 avtaler som gir flere fakturaer. Rapporten gir en samlet oversikt over gebyrene.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløpsgebyr	37 713,45 kr
Vanngebyr	28 861,53 kr
Vanngebyr	31 371,22 kr
Vanngebyr	48 732,00 kr
Vanngebyr	44 833,44 kr
Avløpsgebyr	53 897,28 kr
Fastledd renovasjon	114 922,50 kr
660 L Renovasjon	55 598,40 kr
Avløpsgebyr	34 696,37 kr
Avløpsgebyr	58 584,00 kr
Sum	509 210,19 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
660 L Renovasjon	25%	4	13899.60	1/1	0 %	55 598,40 kr	27 799,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	33	3482.50	1/1	0 %	114 922,50 kr	57 461,25 kr
Vanngebyr	15%	1236	49.99	1/1	0 %	61 788,26 kr	30 894,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpsgebyr	15%	1236	60.44	1/1	0 %	74 708,78 kr	37 354,39 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	73588917	1.00	1/1	0 %	73 588,00 kr	36 794,00 kr
Vanngebyr	15%	1920	49.99	1/1	0 %	95 981,76 kr	47 990,88 kr
Avløpsgebyr	15%	1920	60.44	1/1	0 %	116 052,48 kr	58 026,24 kr
					Sum	592 640,18 kr	296 320,09 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.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	1226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Haneborgveien 94								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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 2 865 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	86 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	2 779 m ²
	Formål	Boliger



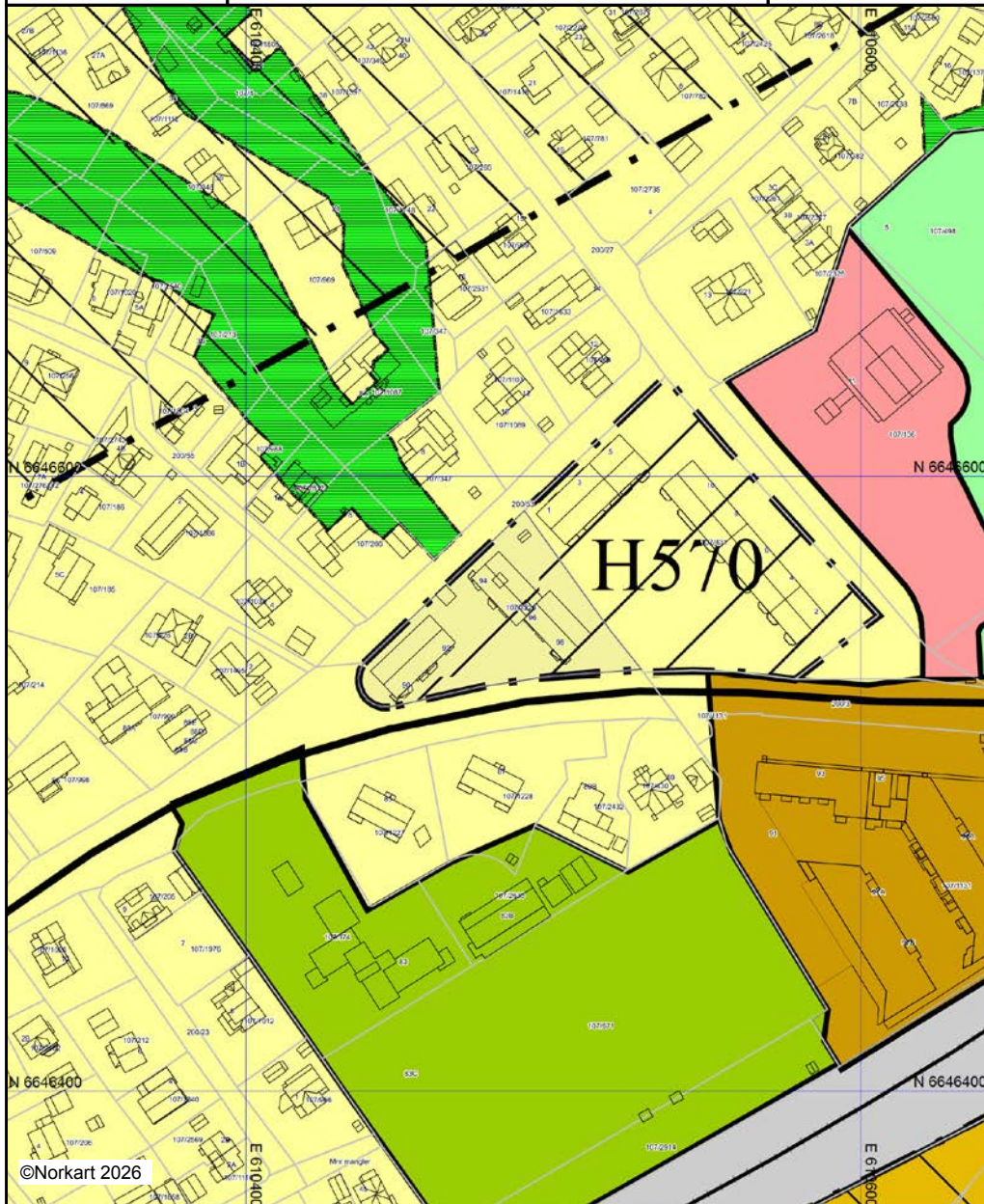
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1226
Adresse: Haneborgveien 94
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000










UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



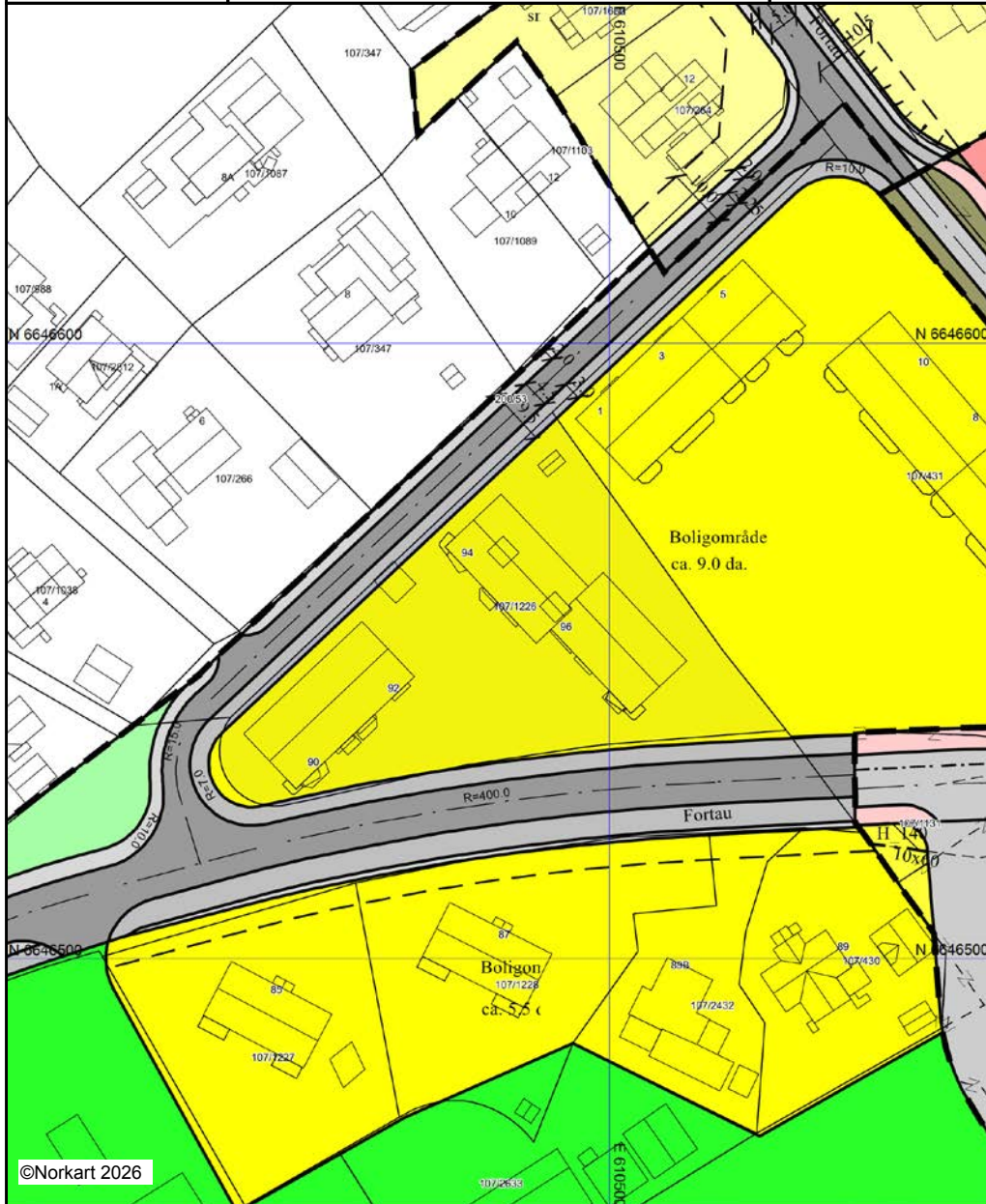
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1226
Adresse: Haneborgveien 94
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring




















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Jernbane
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR
FJELLHAMAR SENTRUM I LØRENSKOG KOMMUNE**

§ 1

(Kursiv utgår – kfr. kom. plan)

I de områder som er regulert til boliger kan det oppføres slik bebyggelse i inntil to etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.20 for enetasjes- og 0.15 for toetasjes bebyggelse. Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom bebygd grunnflate (eksklusive garasje) og netto tomt.

Bygningsrådet kan gi dispensasjon for plassering av garasje foran byggelinje. Mot fylkesveier må også veisjefens godkjenning innhentes.

§ 2

I de områder som er regulert til industri/lager kan det oppføres slik bebyggelse i 2 etasjer og med gesimshøyde inntil 7 meter.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0.80 og skal beregnes slik:

$$U = \text{Brutto gulvareal} \times \text{etasjevstand} / (\text{tomteareal} + \text{isolasjonsbelte}) \times 3 = \text{max. } 0.80$$

Det kan ikke etableres nye virksomheter som etter rådets skjønn vil medføre generende støy, luftforurensning eller annen vesentlig ulempe for beboerne og øvrige virksomheter i strøket.

§ 3

I de områder som er regulert til forretning/kontor, offentlig formål, allmennnyttig formål og bevertningssted kan det oppføres bebyggelse i henhold til de respektive formål i inntil 2 etasjer når ikke annet er angitt på planen. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.30 og blir å beregne på samme måte som for boliger.

Boliger i eksisterende forretningsbebyggelse forutsettes opprettholdt, og bygningsrådet kan tillate at boliger kombineres med ovenfor angitt formål i ny bebyggelse.

§ 4

Regulerte frisiktarealer ved veikryss innen planområdet skal planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over kryssende veiens planum.

§ 5

Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av gjeldende lover, vedtekter og forskrifter.

Lørenskog, 27.11.1979

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 12.05.1982
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 31.10.1983

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 1, 1. avsnitt i disse reguleringsbestemmelsene.

En avtale foreligger i tillegg til bestemmelsene.



Lørenskog kommune

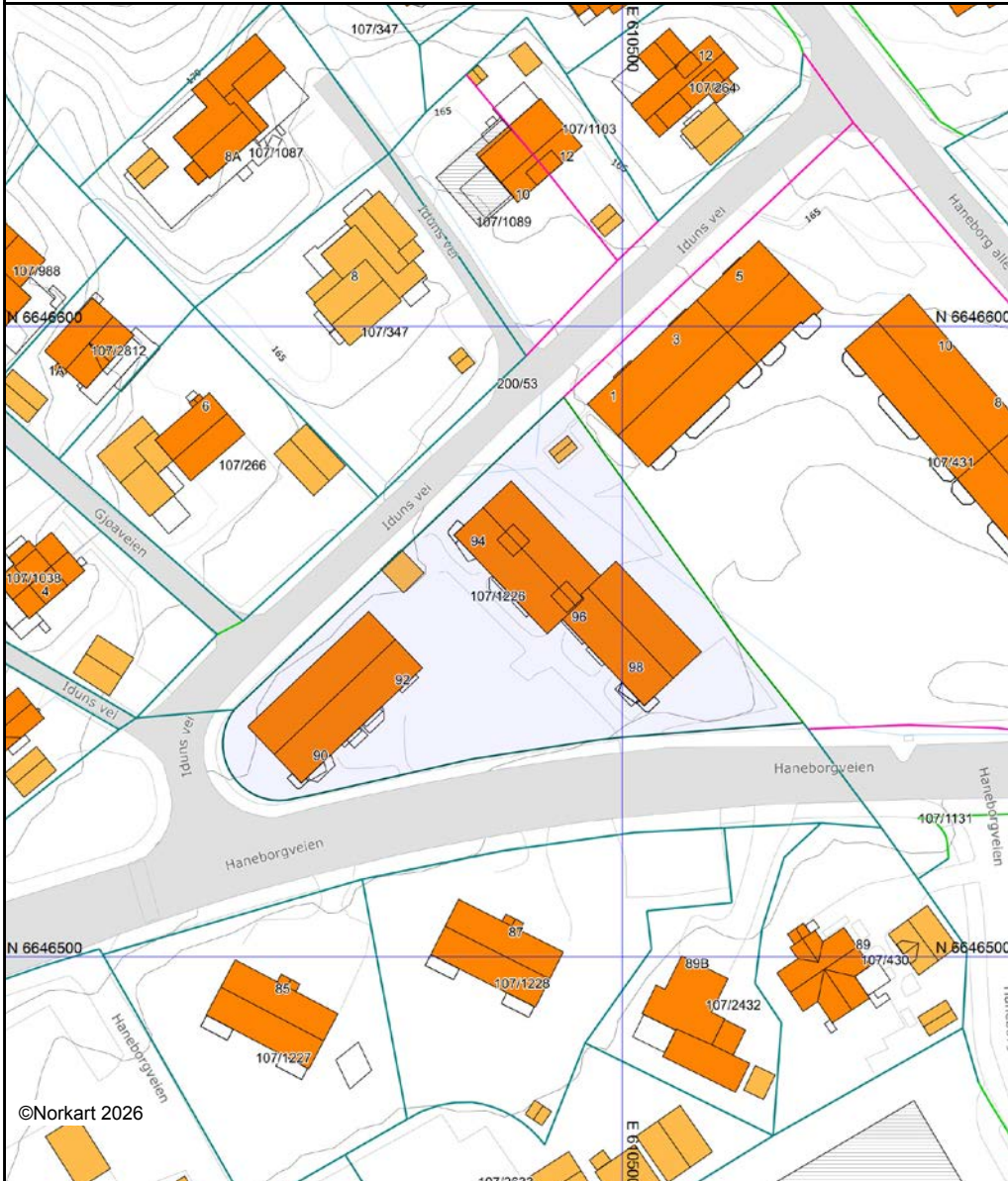
Grunnkart

Eiendom: 107/1226
Adresse: Haneborgveien 94
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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



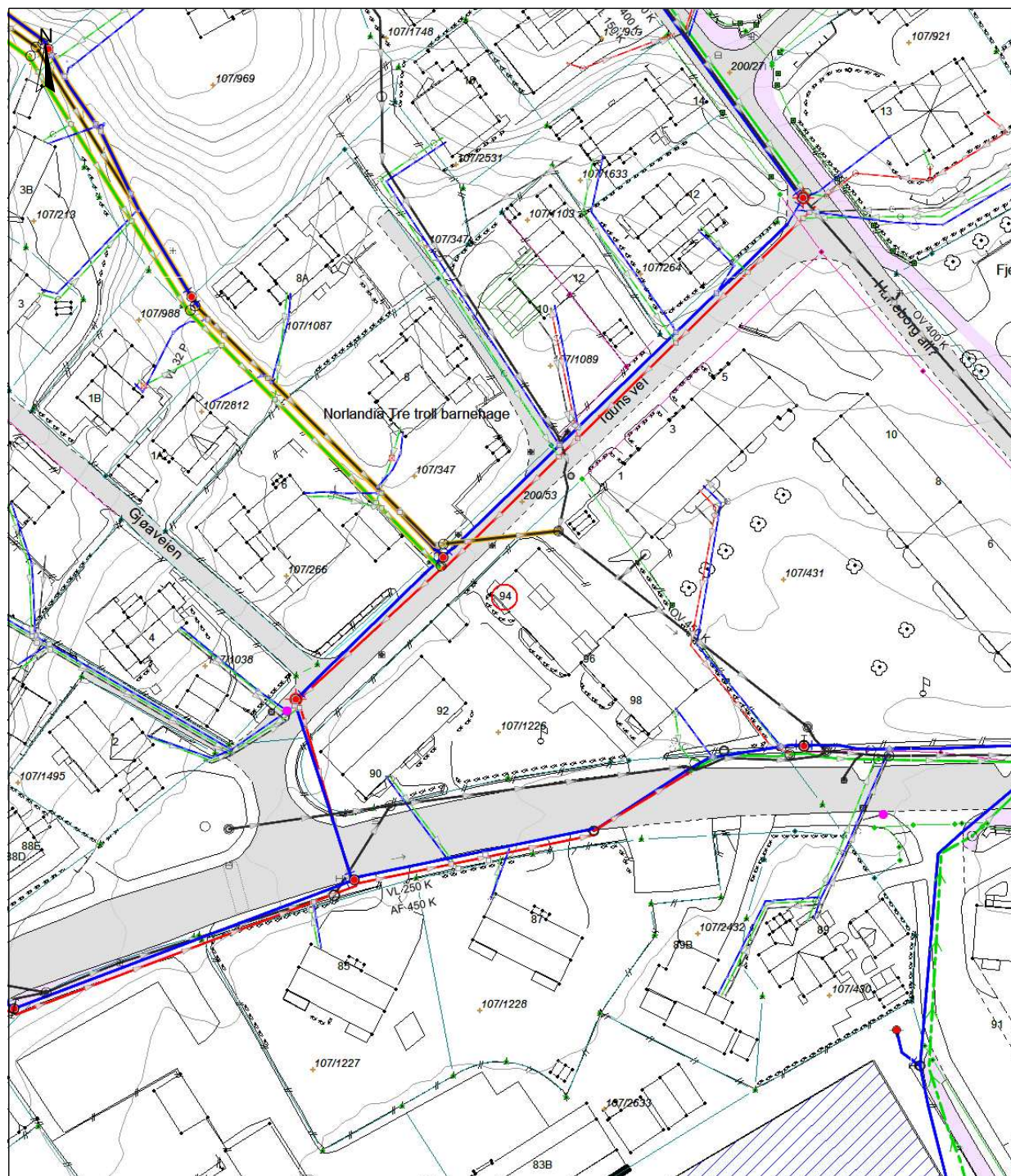
LEDNINGSKART

Målestokk: 1:1000

Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 1226 Adresse: Haneborgveien 94

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

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



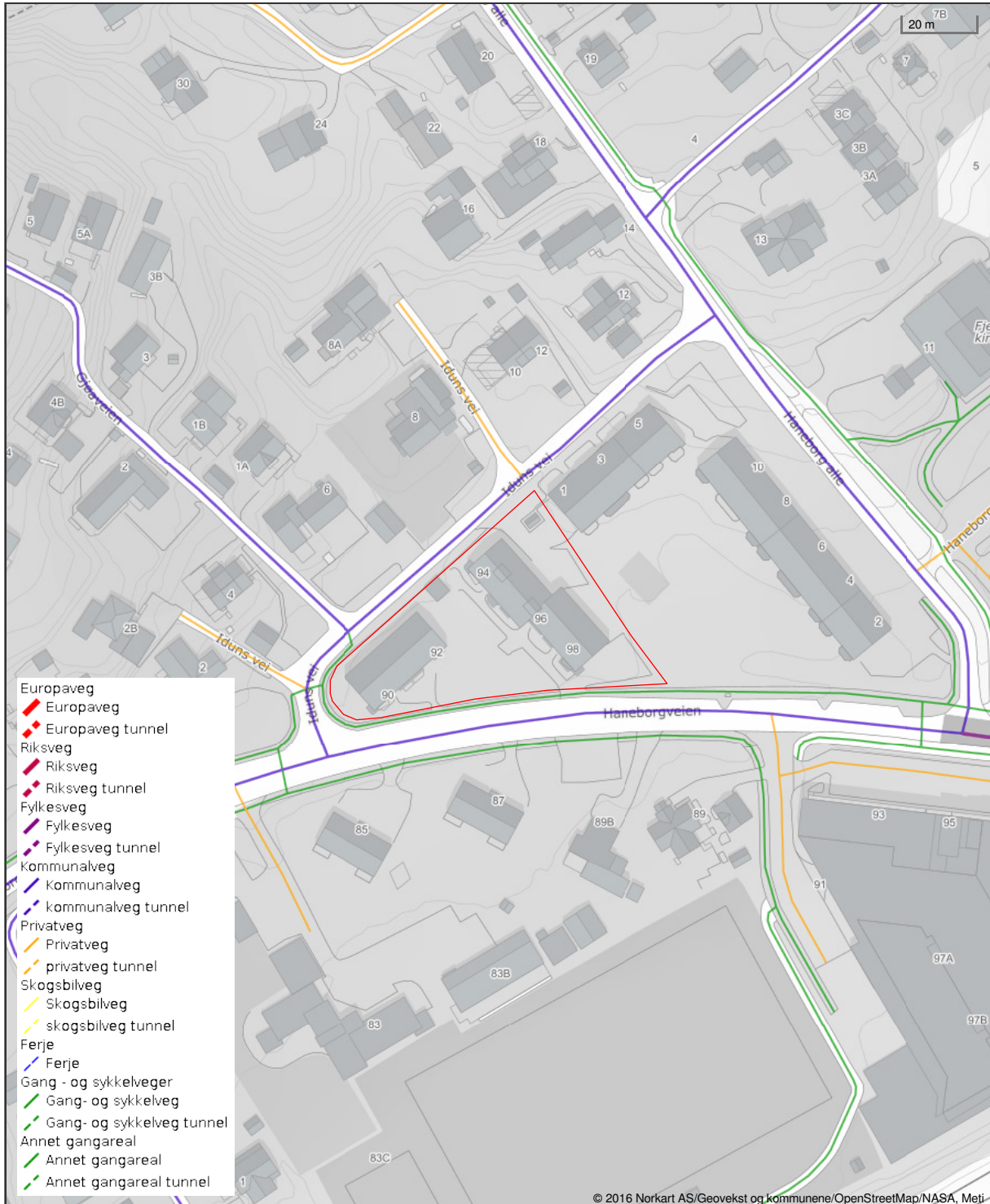
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

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.



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/1226//



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



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/1226
Adresse: Haneborgveien 94
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Planens begrensning



Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse)

	LØRENSKOG KOMMUNE Kemnerkontor Hasselveien 6, 1470 Lørenskog Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20 E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	107	Bnr.:	1226	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Haneborgveien 94						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Blir fakturert under ett til BORETTSLAGET HANEBORG II.
Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier.

Nabolagsprofil

Haneborgveien 94 - 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 2.9 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17.1 km

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 2.2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.3 km

«Rolig og bra miljø»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

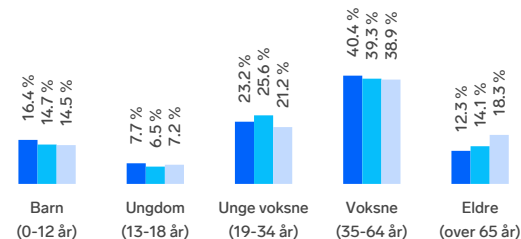
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fjellhamar barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km
Tre Troll barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km



Dagligvare

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Fjellhamar	6 min



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

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

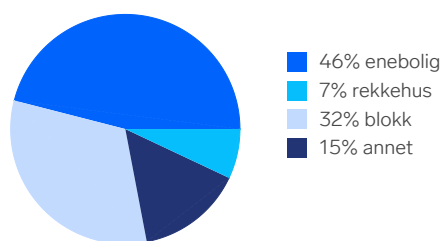
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Fjellhamar stadion - Kunstgress 11er 3 min 
Fotball 0.3 km
-  Fjellhamar skole idrettsbygg 7 min 
Flerbrukshall, svømmehall 0.6 km
-  Just Padel Fjellhamar 6 min 
-  CrossFit Lillestrøm 14 min 

Boligmasse







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

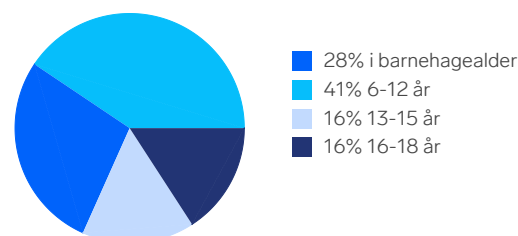
Sitat fra en lokalkjent



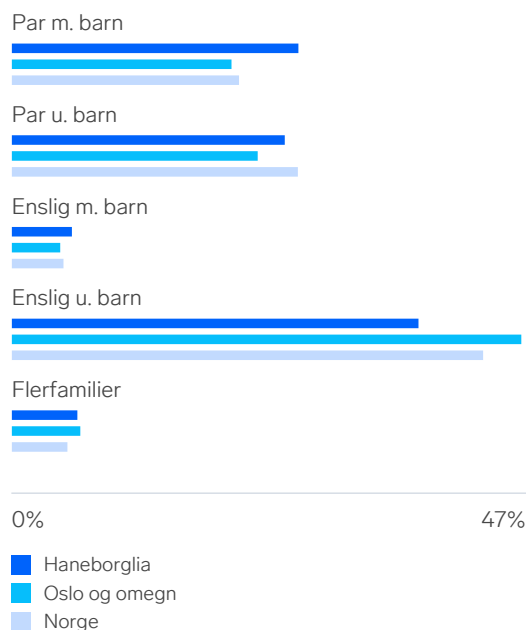
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 7 min 
-  Apotek 1 Fjellhamar 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

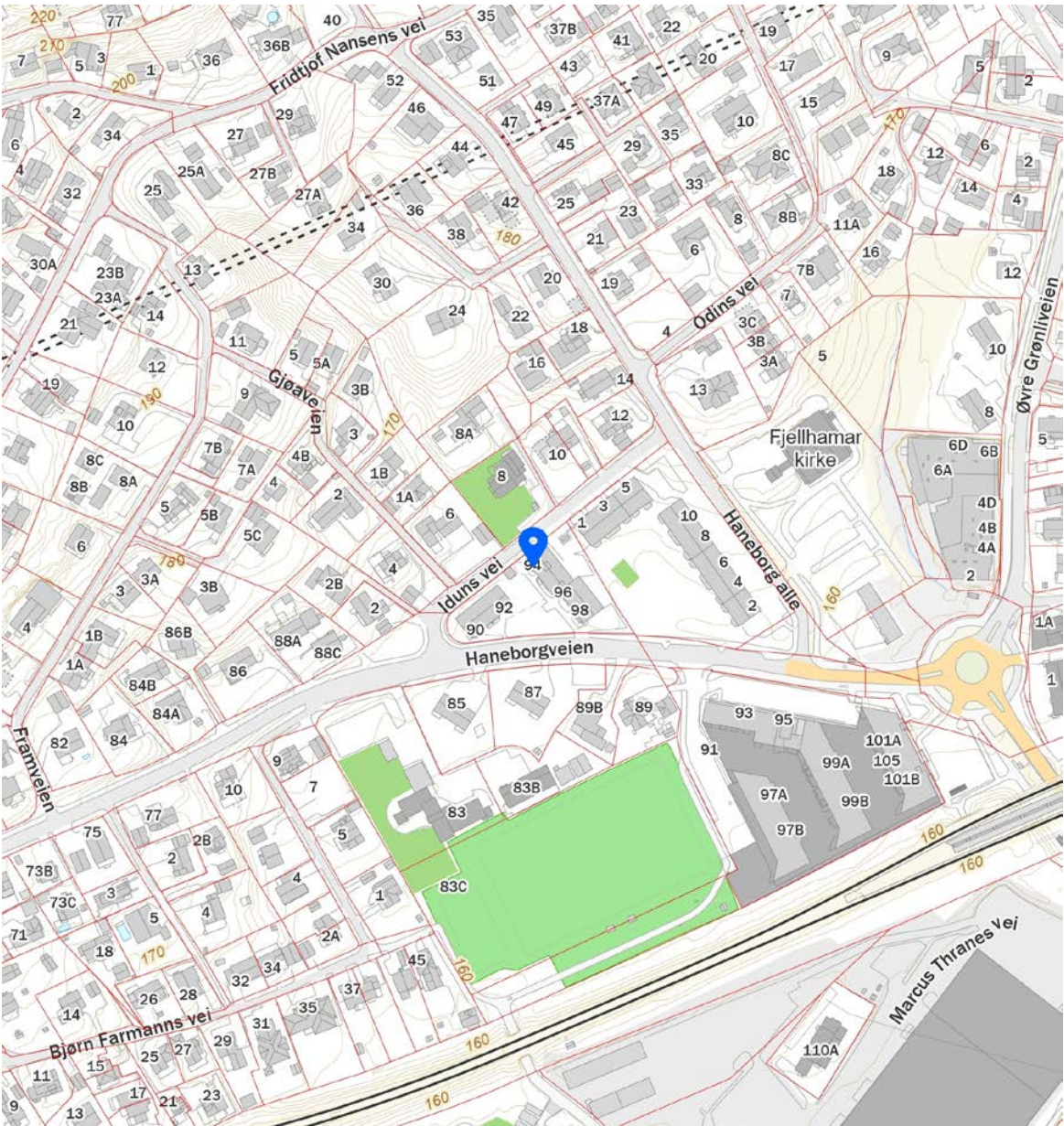
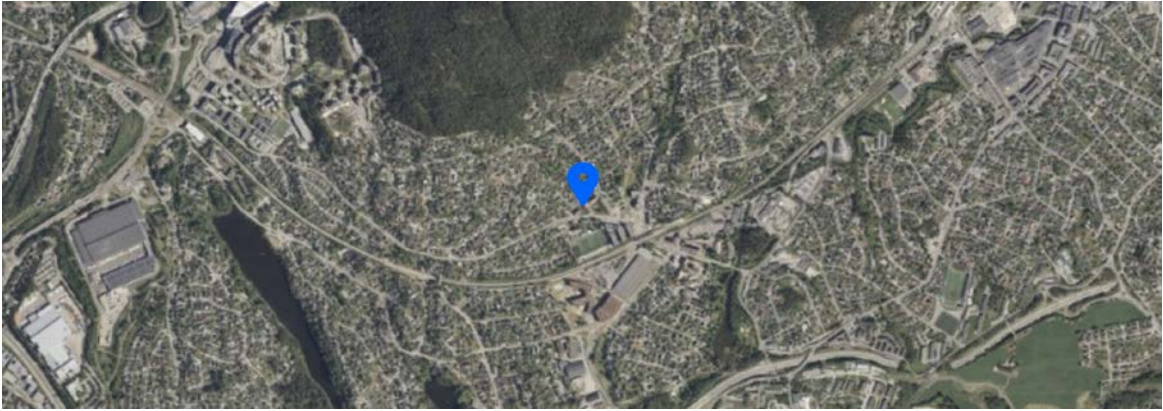


Sivilstand

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



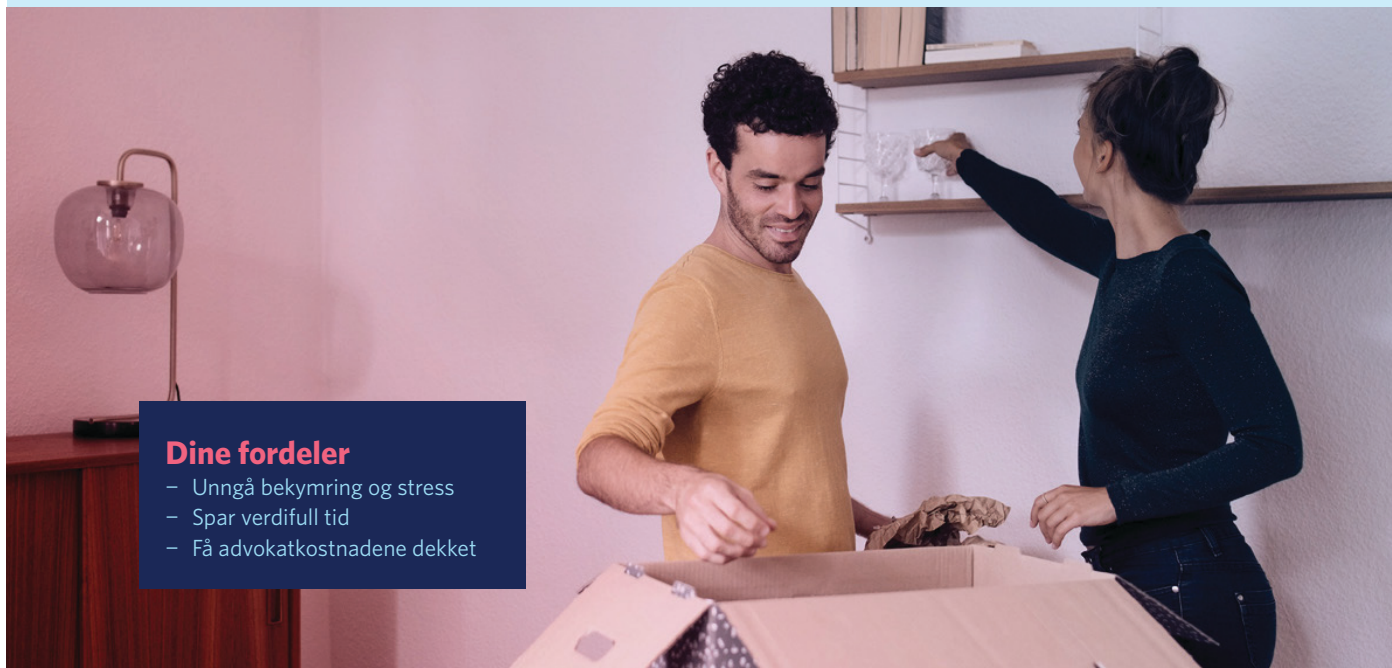
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 verdivurdering, 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](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

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



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
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 BINDENDI 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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING