

PROAKTIV

Lys 1-roms loftsleilighet |
Perfekt førstegangskjøp

Sentral & ettertraktet
beliggenhet



HANEBORG ALLE 10





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FJELLHAMAR SENTRUM

Lys 1-roms leilighet | Stor bod & eget bad | P-plass leie* | Perfekt
førstegangskjøp | Sentral beliggenhet nære tog

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haneborg alle 10, 1463
FJELLHAMAR

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 431, andelsnr. 29,
org.nummer 950 107 006 i
BORETTSLAGET HANEORG III

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 91.075,-

Totalpris: 2.609.731,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1957

Rom/soverom: 1/0

BRA: 27 m²

BRA-i: 21 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Garasje og p-plass
følger ikke leiligheten ved salg.
Mulighet for leie av garasjeplass og
parkeringsplass etter liste.
Gateparkering etter gjeldende
bestemmelser.

Tomt: 6142.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.369,-

Felleskostnader inkl.:
Avdrag IN 1: 288,- Eiendomsskatt: 179,-
Felleskostnader: 2 020,- Renter IN 1: 199,-
Stipulert avdrag: 71,- Stipulert renter: 258,-
TV/Internett: 354,-

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	8	22
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
26	28	34	75
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

HANEBOURG ALLE 10

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Perfekt førstegangskjøp med sentral beliggenhet til butikker, tog, utdanning og turområder. 20 min unna Oslo sentrum!

Velkommen til Haneborg alle 10! Her får du en lys 1-roms leilighet med praktisk sovealkove, fin stueløsning og separat kjøkken. Leiligheten har en funksjonell planløsning med separat kjøkken, flislagt bad med elektriske varmekabler og en romslig kjellerbod på ca. 6 kvm.

Med kort vei til togstasjon, butikker og servicetilbud passer boligen godt for førstegangskjøpere, pendlere eller studenter som ønsker en sentral og praktisk hverdag. Fjellhamar stasjon ligger kun ett minuttss gange unna, med gode togforbindelser til både Oslo og Lillestrøm.

Mulighet for leie av p-plass etter venteliste. Det er etablert 2 ladeplasser for elbil.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



FJELLHAMAR SENTRUM

Kommune: Lørenskog / **Område:** FJELLHAMAR SENTRUM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Haneborg alle 10 har en sentral og ettertraktet beliggenhet i sentrum av Fjellhamar. I en hektisk hverdag vil man sette pris på meget kort gangavstand til togstasjon, matbutikker, skole, barnehager og fritidsaktiviteter. Alt innenfor kun 5 minutters gange! For studenten er det med toget kort reisevei til både Oslo og OsloMet på Kjeller/Lillestrøm

Best av alt er kanskje nærheten til Fjellhamar Stasjon med tog mot Oslo eller Lillestrøm. Det er kun 1 minutt gange til togstasjonen. Herfra går det tog mot Oslo sentrum med avganger 4 ganger i timen. Toget bruker 17 min til Oslo S. Med bil bruker man ca. 16 minutter inn til Oslo sentrum, 9 min til Lillestrøm, 7 min til Strømmen og ca. 26 min til Gardermoen.

Noen minutter unna boligen ligger Langvannet med badeplassene Langgrunna og Vangen, begge med strand,



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fjellhamar stasjon Linje 315	1 min  0.1 km
 Fjellhamar stasjon Linje L1	4 min  0.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  17.3 km
 Oslo Gardermoen	30 min 

DAGLIGVARE

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	3 min  0.2 km
Kiwi Fjellhamar	5 min 

VARER/TJENESTER

 Strømmen Storsenter	6 min 
 Apotek 1 Fjellhamar	3 min 

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lørenskog kommune Nye Fjellhamar...	9 min 
 Lørenskog kommune Grønlia barne...	11 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



brygge og grøntarealer. Nyanlagt tursti og bro rundt og over vannet. Gode turmuligheter for hele familien i Haneborgåsen, Osloutsikten og Bråteåsen m/ Sankthansfjellet. Videre er det utallige muligheter i blant annet Østmarka med utfartssteder fra Sørlihavna med utegym, Ekerud og Losby Gods. På Losby finnes også et av landets flotteste golfanlegg og besøksgård for de minste med servering. Her finnes også muligheter for leie av kano.

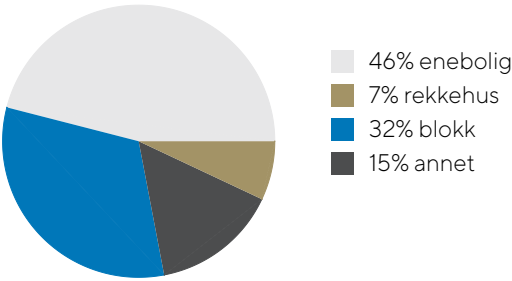
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS, Condis eller Fresh Fitness.

Boligen har kort avstand til skoler i alle trinn og flere barnehager. Det er gangavstand til nye Fjellhamar skole som ligger ca 400 meter unna og Fjellsrud ungdomsskole som ligger ca 900 meter fra boligen. Undergang til skolen fra Fjellhamar-banen, noen få hundre meter fra leiligheten. Kjenn og Fjellsrud skole ligger også godt innen rekkevidde. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Videregående utdanning på Lørenskog vgs. samt Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Det er flere barnehager i nærområdet som for eksempel Tre Troll barnehage.

Området er i stor utvikling og verdens største innendørs skianlegg "SNØ" ligger kun en kort kjøretur unna. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. Alpinbakken er 505 meter lang, 100 meter bred og har en helning på opp til 38 prosent. Terrengparken vil inneholde forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

BOLIGMASSE



Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi ved Fjellhamar stasjon og Fjellhamar Torg som er et lite nærsenter med forretninger på bakkeplan og leiligheten på toppen. Her er det butikker og forskjellige forretninger. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Metro og Triaden kjøpesenter, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg av varierende størrelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 2.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.2 km

BARNEHAGER

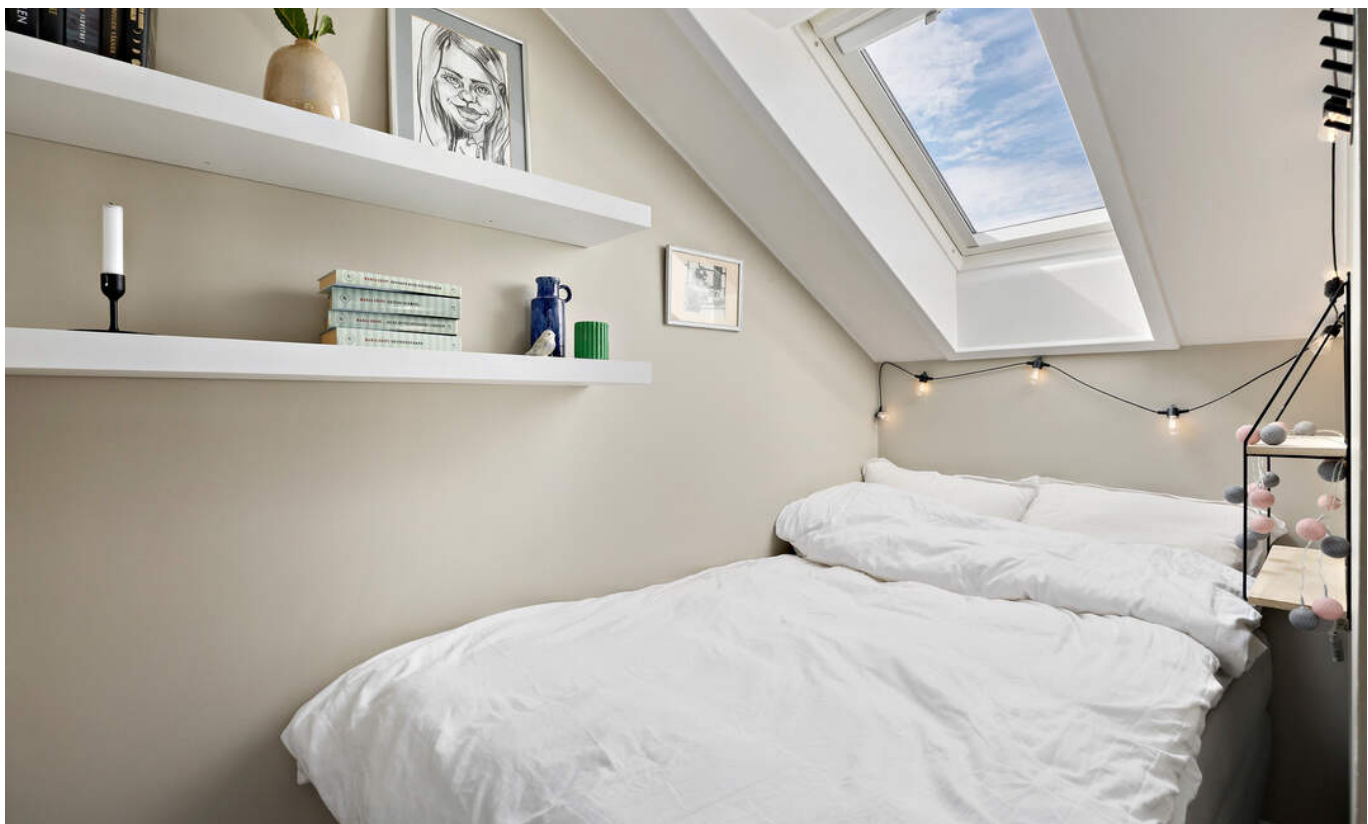
Tre Troll barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.3 km
Fjellhamar barnehage (0-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km
Fjellhamarveien barnehage (0-5 år) 122 barn	6 min 0.5 km

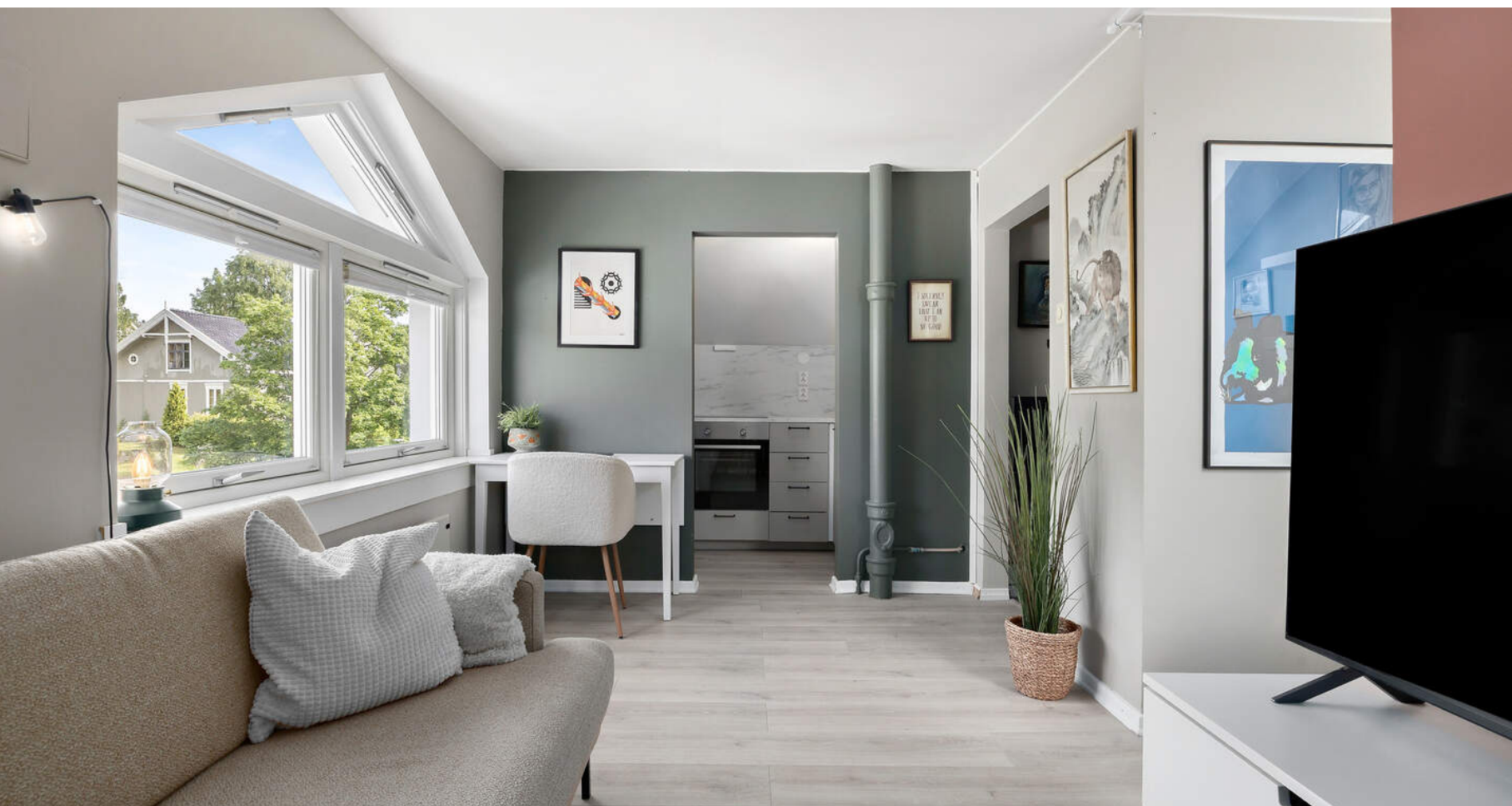




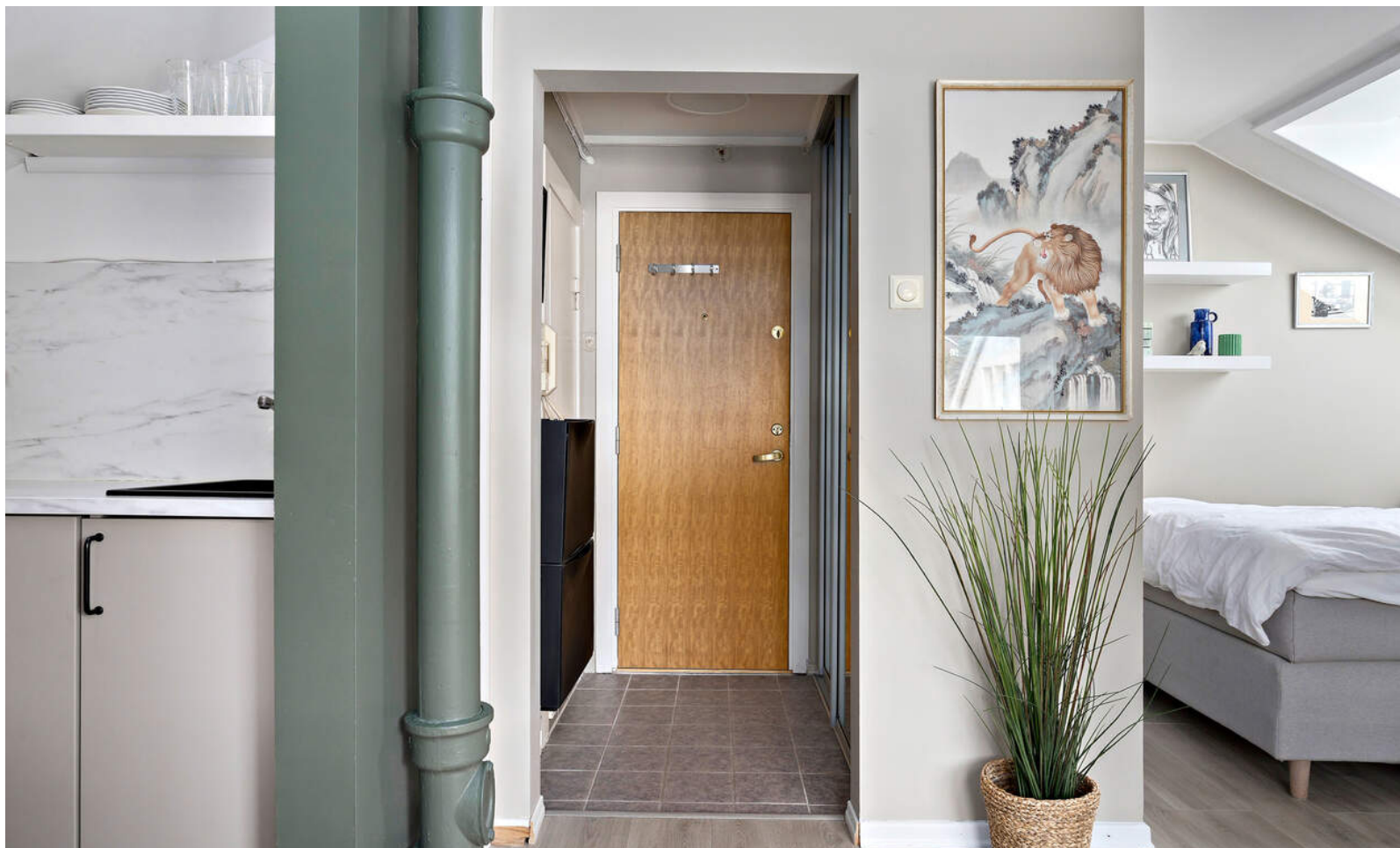
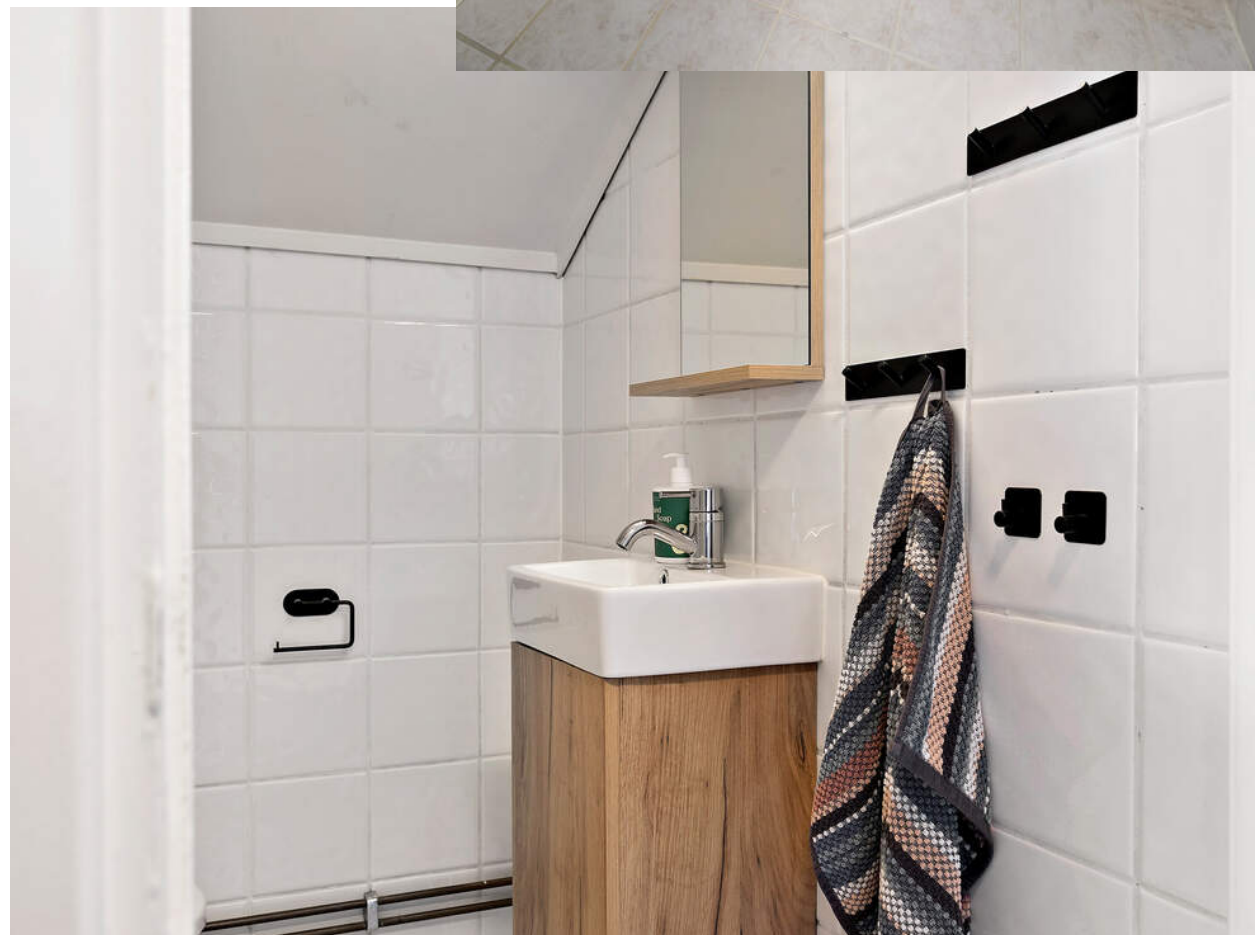
VELKOMMEN INN











PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, alkove og stue
Kjellerbod på ca. 6 kvm.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

4. etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Ikke måleverdi areal (ALH): 3kvm.
Leiligheten er målt til 20,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 21 m²
Boden som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Standard

Gjennomgang av leiligheten:
Entré
Leiligheten har en praktisk entré/gang med flislagt gulv og adkomst til bad og videre inn i oppholdsrommet. Entréen har en skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue
Stuen har en arealeffektiv utforming med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Vindusflater og skråtak bidrar til romfølelse og godt med naturlig lys. Det er også plass til en mindre spise-/arbeidsplass ved vinduet.

Alkove
I tilknytning til stuen ligger en sovealkove på ca. 3,5 kvm. Alkoven er delvis skjermet fra oppholdsrommet og gir en praktisk, separat soveplass uten å oppta areal i selve stuen. Takvindu sørger for naturlig lys.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom i direkte tilknytning til stuen. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin (ny i 2026), platetopp, komfyr, oppvaskkum i kompositt og komfyrvakt. Det er godt med benke- og skaplass.

Baderom
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med lys servantinnredning med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjnisse med dusjgarnityr. Det er elektriske varmekabler i gulv.

Bod
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 kvm, som gir gode ekstra oppbevaringsmuligheter.

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.
Panelovn i stue.

Info energiklasse

Rød G

Modernisering og påkostninger

Ifølge tidligere takstrapport er det utført følgende arbeider i 2024;
-Satt opp letvegg mellom alkove og stue
-Lagt nytt gulv i stue, kjøkken og alkove
-Malt overflater med unntak av bad
-Ny kjøkkeninnredning

Parkering

Garasje og p-plass følger ikke leiligheten ved salg.
Mulighet for leie av garasjeplass og parkeringsplass etter liste.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

6 142 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 1 stk TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende eller defekt avtrekk.

Boligen har fått følgende TG2:
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. På strykingsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

INNVENDIG
Gulvene er utført med laminat og flis.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er en malt innvendig dør i leiligheten.

UTVENDIG
Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass, hvor de åpningsbare delene er datert 2024 og fastkarmdelene er datert 2008. Takvinduet er utført med trekarm og 2-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innslag av plastrør, uten at det vurderes som et rør-i-rør system. Inntak og stoppekran på vegg i stuen mellom badet og kjøkkenet.

Lofteene ble innredet i 2003 og det legges til grunn at røropplegget er fra 2003. Det er ikke umulig at det er utført arbeider på røropplegget etter dette tidspunktet, men det foreligger ikke sikre opplysninger knyttet til dette. Det foreligger ingen dokumentasjon. De innvendige avløpsrørene er utført i PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Kommentar fra tåkstmann; Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Felles avløps stammer (synlig i stuen) o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

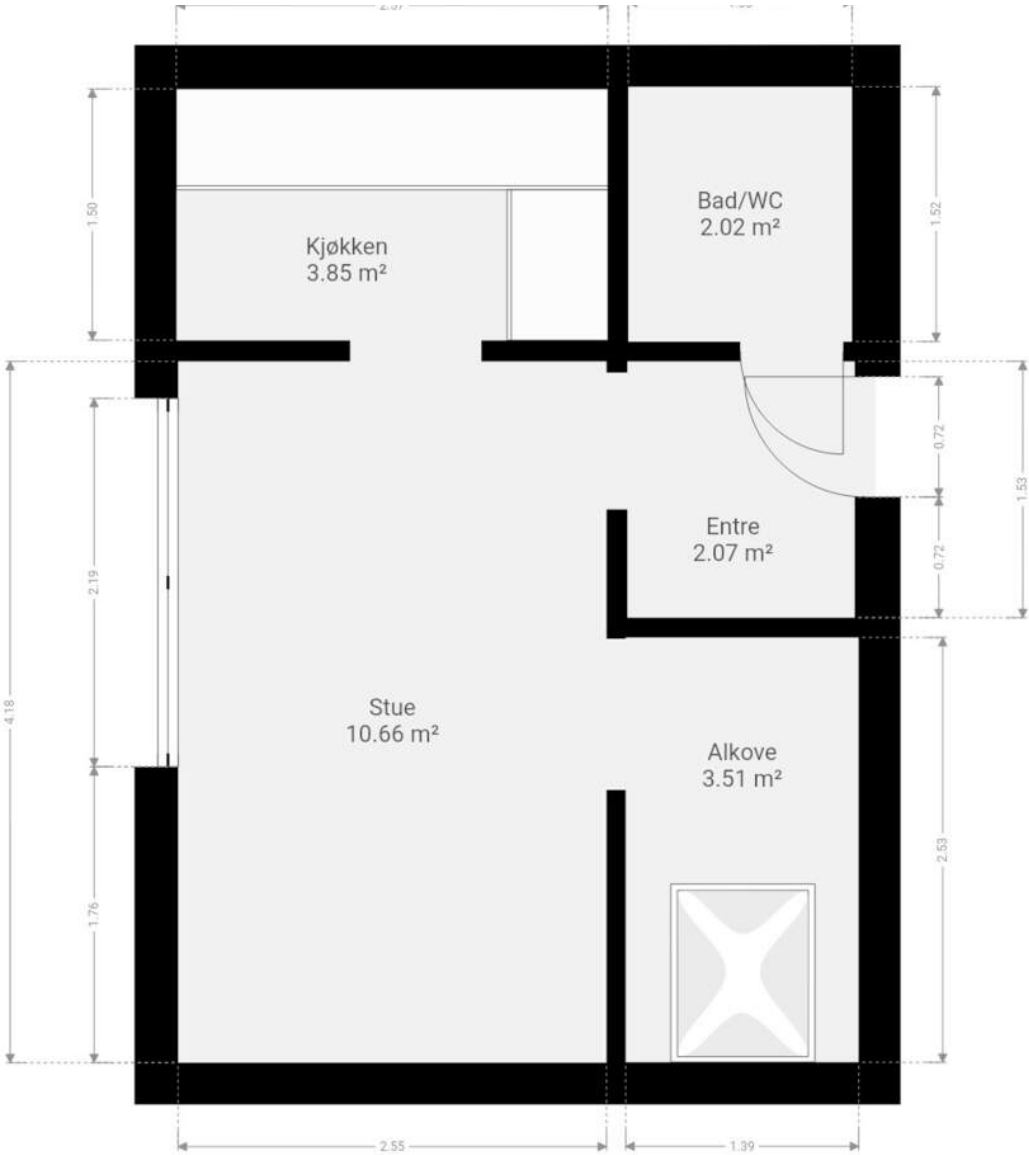
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og/eller spalteventiler i vinduer. Dette var vanlig i eldre bygg. Det er en antatt 120 liters varmtvannsbereder plassert i hjørneskapet på kjøkkenet. Berederen er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av innredningen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere berederens alder,lekkasjesikring, fundament, elektrisk tilkobling eller øvrig tilstand.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet
trappeoppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på
enkelt kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si
at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling,
men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-
kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i
hovedsak av lamper. Røykvarsler og håndslukkeapparat
registrert i leiligheten.

Notater

PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

6 142 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om borettslaget

Borettslaget Haneborg III består av 52 andeler, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr. 107, bnr. 431 i Lørenskog kommune. Forretningsfører er BORI BBL. Styrets e-post haneborgiii@hotmail.com Styreleder Sigmund Østbråten (98481735)

Felleskostnader pr. mnd

3.369,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er fordelt slik:
Avdrag IN 1: 288,-
Eiendomsskatt: 179,-
Felleskostnader: 2 020,-(dekker blant annet forsikringer,

kommunale avgifter, rep og vedlikehold, driftskostnader m.m.)
Renter IN 1: 199,-
Stipulert avdrag: 71,-
Stipulert renter: 258,-
TV/Internett: 354,-

Andel fellesgjeld

91.075,- per torsdag, 16. juli 2026

Andel fellesformue

4.753,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 3 614 744,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2 697 625,-.
Årsresultatet gir da etter finansielle poster et overskudd på kr. 621 966,-
Det er budsjettet årsresultat for 2026 med et overskudd på kr. 488 066,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. - 1 049 898,-

Styrets arbeid siden forrige ordinære generalforsamling:
Oppdatert avtale med Viken fiber slik at internett er en del av avtalen og felleskostnadene.
Forhandlet avtale og igangsettelse av bytte av vinduer for alle boenheter.
Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykevarsler.
Inngåtte avtaler/kontrakter med vaktmesterfirma og vaskefirma.
Inforskriv.

Organisert dugnad.
Fordelig av parkeringsplasser.

Borettslaget skal i 2026 skifte alle vinduer i borettslaget, men unntak av loftsleilighetene. Disse fikk nye vinduer for et par år siden og ble da dekket av oppspart kapital i borettslaget. Nå som øvrige vinduer i borettslaget skal skiftes, vil økning i fellesgjeld/felleskostnader også belastes loftsleilighetene. Lånet på 5,5 mill er allerede fordelt og økningen i felleskostnadene er også innført. ref mail fra styret i borettslaget.
En må forvente noe støy i arbeidsperioden (frem til ca uke 40)
Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer i forkant av salget. Ingen meldte interesse. Forhåndsavklaringen har en gyldighet på 3 mnd.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS via Söderberg & Partners
Polisenummer20869330/3

Formuesverdi primær

992.146,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.968.582,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

Kjerneinformasjon

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og ellers utvidelse av TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Andelsinnskudd utgjør kr 650,- per andelseier.

Kommentar fellesgjeld

DNB BANKASA 5,70%
Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.26
Term 4
Tot Restgjeld 4 442 388,-
Andel saldo 42 159,-
Løpetid 19.05.10 - 30.06.35

DNB BANKASA 5,55%
Annuitetslån, Info pr 16.07.26
Term 4
Tot Restgjeld 5 481 863,-
Andel saldo 48 916,-
Løpetid 17.04.26 - 30.12.56

Flytende rente - IN-lån
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet med andel fellesgjeld på kr 42.159,-. Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 26.05.1954, som stemmer med dagens bruk. Det er ett mindre avvik mellom fremviste tegninger og faktisk bruk. Dette dreier seg om lettveggen som skiller alkoven fra stuen. Slik deling utlser normalt ingen søknadsplikt.

Det foreligger byggetillatelse for innredning av leiligheten i 2003, men ferdigattest er ikke fremlagt. Det er derfor ikke dokumentert at tiltaket er formelt avsluttet med ferdigattest. Dette betyr ikke nødvendigvis at tiltaket er ulovlig eller feil utført, men den formelle avslutningen av byggesaken kan ikke bekreftes. Det anbefales å undersøke om ferdigattest foreligger, eller om den kan utstedes dersom tiltaket er omsøkt og utført i samsvar med byggetillatelsen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/431:
19.11.1921 - Dokumentnr: 823 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

19.11.1921 - Dokumentnr: 825 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:432

19.11.1921 - Dokumentnr: 827 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:433

02.12.1953 - Dokumentnr: 6616 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1921 - Dokumentnr: 900223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:4
PB 6/6-973 ELDRE REG C-538

03.04.2000 - Dokumentnr: 5219 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:432
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:433

01.01.2020 - Dokumentnr: 571873 - Omnummerering ved

kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:431

01.01.2024 - Dokumentnr: 178126 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:431

09.08.1995 - Dokumentnr: 10720 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1226
Bestemmelse om veg som adkomst til garasjer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan Fjellhamar sentrum - del 1-3 (id 1983005) og Fjellhamar sentrum vest (plan-ID 2013005). Regulert til boliger, gangareal og annen veggrunn - grøntareal.
I følge kommuneplanen Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (Id 1983005) er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen er berørt av hensynssoner for frisikt og bevaring av naturmiljø, som fastsatt i detaljreguleringsplan 2013005.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

91 075,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 591 075,00 (Kontraktsum totalt)
91 075,00 (Andel av fellesgjeld)

2 591 075,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 600 831,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 609 731,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemat avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sara Gerhardsen Vikestad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 37 500 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00. Sum faste vederlag kr. 53 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 130.

Totale kostnader kr. 82 470.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Dato salgsoppgave
2.8.2026

VEDLEGG

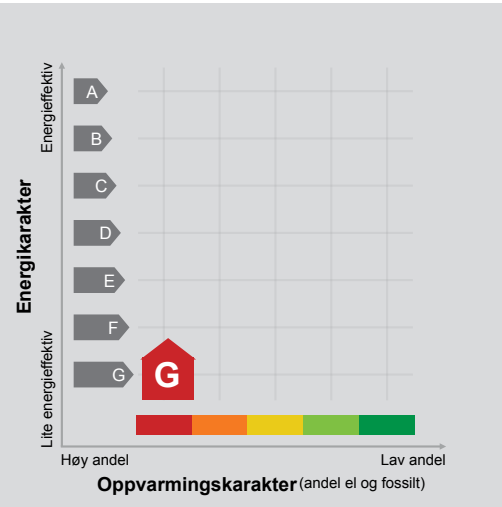
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



ENERGIATTEST

Adresse	Haneborg alle 10
Postnummer	1463
Sted	FJELLHAMAR
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14573720
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	b1871a57-60ec-4a2f-83b5-951fda5b9c0
Dato	06.06.2024



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 4 998 kWh pr. år

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

4 998 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 431

 Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 Rapportdato: 10.07.2026 Oppdragsnr.: 20000-1911 Eiendomsverdi ref nr: YN1670

Autorisert foretak: Verdico AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 2 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 3 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 4 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1957 og er med det ca 69 år gammelt, men leiligheten ble innredet i 2003, slik byggesaken oppfattes. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Leiligheten fremstår alt i alt i normalt god stand, men med behov som vil kreve oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takvinduet er utført med trekarmer og 2-lags glass.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Åpningsbare vinduer datert 2024, mens fastkarmedelen er datert 2008.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulvene er utført med laminat og flis.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Kommentar;
Lasere ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet. Det ble kontrollert i retning entredør, yttervegger og kjøkkeninnredningen. Største avvik registrert er 10 mm, målt innenfor en radius på 2 meter fra laseren, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Det er en malt innvendig dør i leiligheten(til badet).

Kommentar:
Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM [Gå til side](#)
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjnise med garnityr. Avtrekksvifte på kassen

over toalettet

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Loftene ble innredet i 2003 og det legges til grunn at badet er fra 2003. Det er ikke umulig at det er utført arbeider på våtrommet etter dette tidspunktet, men det foreligger ikke sikre opplysninger knyttet til dette. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opplyst å være fra 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstillere kriteriene for TGO etter NS 3600:2025. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaring.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt. Kjøkkenet har en ventil i yttervegg plassert inne i kjøkkenskap. Det er ikke montert avtrekkskappe eller annen løsning for avtrekk over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innslag av plastrør, uten at det vurderes som et rør-i rør system. Inntak og stoppekran på veggen i stuen mellom badet og kjøkkenet.

Loftene ble innredet i 2003 og det legges til grunn at røropplegget er fra 2003. Det er ikke umulig at det er utført arbeider på røropplegget etter dette tidspunktet, men det foreligger ikke sikre opplysninger knyttet til dette. Det foreligger ingen dokumentasjon.

De innvendige avløpsrørene er utført i PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Kommentar;
Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Felles avløps stammer (synlig i stuen) o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og/eller spalteventiler i vinduer. Dette var vanlig i eldre bygg.

Det er en antatt 120 liters varmtvannsbereder plassert i hjørneskapet på kjøkkenet. Berederen er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av innredningen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere berederens alder, lekkasjesikring, fundament, elektrisk tilkobling eller øvrig tilstand.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet trappeoppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper. Røykvarsler og håndlokkerapparat registrert i leiligheten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger .

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 6 av 21

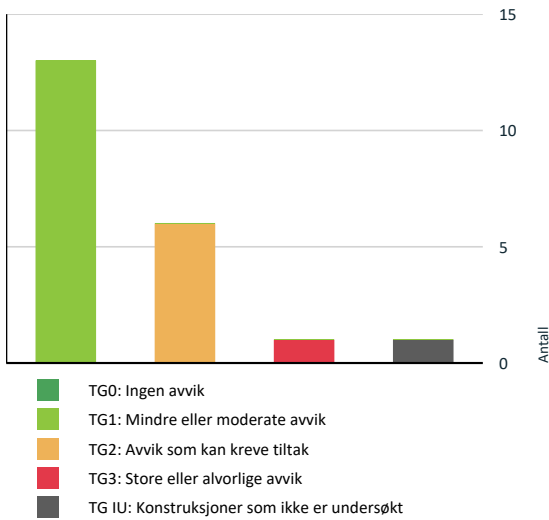
Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



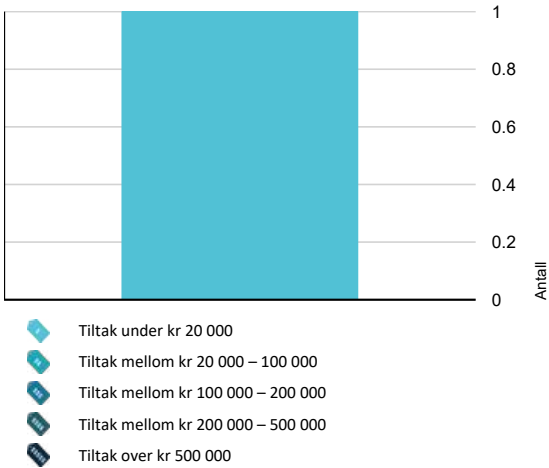
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 7 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 4	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Ikke alle kurser i sikringsskapet er merket.

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 8 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Takvindu

Beskrivelse

Takvinduet er utført med trekarmer og 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vindu

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Åpningsbare vinduer datert 2024, mens fastkarmedelen er datert 2008.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet. Det ble kontrollert i retning entredør, yttervegger og kjøkkeninnredningen. Største avvik registrert er 10 mm, målt innenfor en radius på 2 meter fra laseren, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 9 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er en malt innvendig dør i leiligheten(til badet).

Kommentar:

Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnise med garnityr. Avtrekksvifte på kassen over toalettet

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Loftene ble innredet i 2003 og det legges til grunn at badet er fra 2003. Det er ikke umulig at det er utført arbeider på våtrommet etter dette tidspunktet, men det foreligger ikke sikre opplysninger knyttet til dette. Det foreligger ingen dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0 etter NS 3600:2025. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vanntette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

4.ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 10 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Ved dusjing/bading, bør det gjøres tiltak for å beskytte døren mot eksponering av fukt. Om man ikke gjør dette vil døren og konstruksjonen bak kunne forringes over tid. Det er ikke tegn på at døren har tatt skade til nå, til tross for plassering i våtsone og uten skjermingstiltak.

• Den skadede flisen er registrert i dusjonen. Flis og fuger utgjør normalt ikke det primære tettesjiktet i en våtromskonstruksjon; det vanntette sjiktet (membran) er normalt plassert bak eller under flislaget. En enkelt skadet flis vil derfor normalt ikke medføre umiddelbar risiko for fuktgjennomtrengning dersom membranen er intakt. Forholdet kan likevel føre til økt vanninntrengning i flislaget og belastning på underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor å følge med på området, og ved behov skifte den skadede flisen eller utbedre overflaten for å redusere fuktbelastningen og opprettholde normal funksjon i våtsonen.



4.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

4.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Tettesjikt har en forventet levetid og funksjonen reduseres i takt med med alderen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen, men membranens videre funksjon kan ikke forventes å være som da den var ny. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes rehabilitering når tettesjiktet nå når slutten av sin forventede brukstid. I ytterste konsekvens øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 11 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Tettesjikt har en forventet levetid og funksjonen kan bli redusert med alderen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller svikt ved befaringen, men membranens videre funksjon kan ikke forventes å være som da den var ny. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold, og det må påregnes behov for rehabilitering når tettesjiktet når slutten av sin brukstid.
- Avvik i fall eller høydeforskjell kan redusere våtrommets evne til å håndtere vann på gulvet. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann bli stående eller renne ut av våtrommet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader på materialer og konstruksjoner utenfor våtrommet.



4.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

4.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

- For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

- Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.
- Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.



4.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 12 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og borring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuksøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetalier 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventil i yttervegg plassert inne i kjøkkenskap. Det er ikke montert avtrekkskette eller annen løsning for avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke montert avtrekkskette eller annen avtrekksløsning over kokesonen. Ventilen som er plassert i yttervegg inne i kjøkkenskapet fungerer som tilluft/friskluftsentil og ivaretar ikke avtrekk fra matlaging.

Manglende avtrekk over kokesonen gir redusert fjerning av matos, fukt og luft ved matlaging. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning og mer tilsmussing av overflater. Dersom det ikke er mulig å etablere forsert avtrekk til det fri, vil en avtrekkskette med kullfilter kunne redusere luft og matos, men den vil ikke fjerne fukt fra matlagingen på samme måte som et avtrekk til det fri.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand, og tar primært høyde for levering og montering av avtrekkskette med kullfilter samt nødvendige tilpasninger. Etablering av avtrekk direkte til det fri kan være teknisk eller bygningsmessig vanskelig, og er derfor ikke lagt til grunn for kostnadsestimatet. Estimaten omfatter heller ikke tilleggssarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, tilpasninger av kjøkkeninnredning eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og eventuelle forhold som avdekkes under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 13 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innslag av plastrør, uten at det vurderes som et rør-i rør system. Inntak og stoppekran på veggen i stuen mellom badet og kjøkkenet.

Loftene ble innredet i 2003 og det legges til grunn at røropplegget er fra 2003. Det er ikke umulig at det er utført arbeider på røropplegget etter dette tidspunktet, men det foreligger ikke sikre opplysninger knyttet til dette. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er utført i PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Kommentar;
Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Felles avløpsstammer(synlig i stuen) o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og/eller spalteventiler i vinduer. Dette var vanlig i eldre bygg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en antatt 120 liters varmtvannsbereder plassert i hjørneskapet på kjøkkenet. Berederen er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av innredningen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere berederens alder, lekkasjesikring, fundament, elektrisk tilkobling eller øvrig tilstand.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

Begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at lekkasjer fra bereder eller tilhørende rørforbindelser ikke oppdages på et tidlig stadium. Manglende kontroll av elektrisk tilkobling kan også innebære en økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og personsikkerhet over tid. Samlet sett innebærer løsningen en høyere usikkerhet sammenlignet med beredere som er plassert åpent eller med full inspeksjonstilgang.

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 14 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet trappeoppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Ikke alle kurser i sikringsskapet er merket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er mer enn fem år siden dokumentert eltilsyn, det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførte arbeider, og den forenklede vurderingen som inngår i tilstandsrapporten kan ikke avdekke alle feil eller mangler ved et elektrisk anlegg. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2.
- Mangelfull merking av kurser gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av strøm ved arbeid på anlegget. Det anbefales at kursfortegnelsen oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i NS 3600:2025. Denne kontrollen omfatter blant annet opplysninger fra eier og en begrenset visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Den erstatter ikke en fullstendig elkontroll utført av elektrofaglig person.

Det foreligger opplysninger om at anlegget er oppgradert/etablert etter 1999 (utbygging av loft), men samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Det er også registrert mangelfull kursmerking i sikringsskapet. På bakgrunn av de fremlagte opplysningene og den begrensede dokumentasjonen anbefales det at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukkerapparat registrert i leiligheten.

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 15 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Ikke alle kurser i sikringsskapet er merket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er mer enn fem år siden dokumentert eltilsyn, det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførte arbeider, og den forenklede vurderingen som inngår i tilstandsrapporten kan ikke avdekke alle feil eller mangler ved et elektrisk anlegg. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2.
- Mangelfull merking av kurser gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking, vedlikehold og sikker frakobling av strøm ved arbeid på anlegget. Det anbefales at kursfortegnelsen oppdateres av kvalifisert elektrofaglig person.

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 16 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

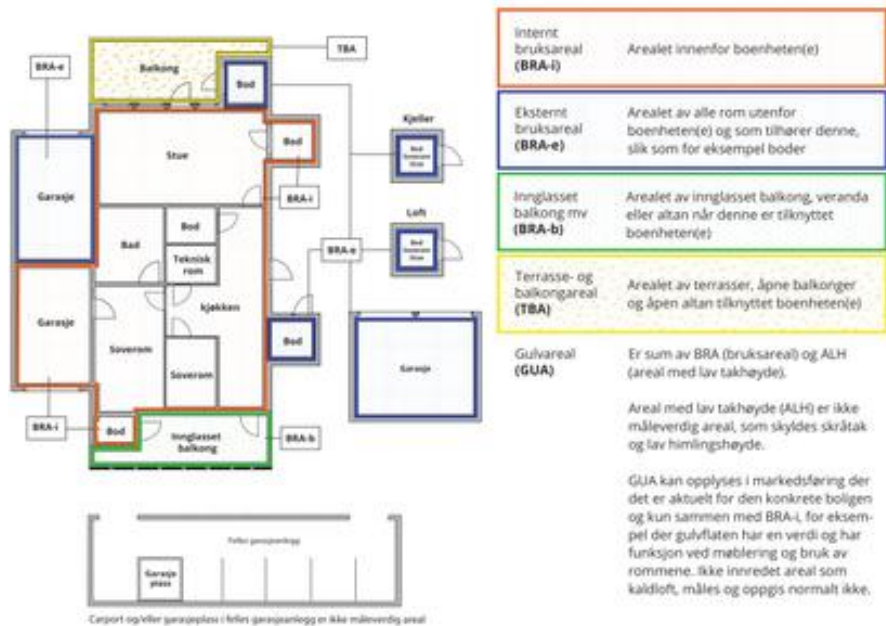
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 17 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4.Etasje	21			21		3	24
Kjeller		6		6			6
SUM	21	6				3	30
SUM BRA	27						

Romfordeling

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

Kommentar

-Leiligheten er målt til 20,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 21 m²

-Boden som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Det er ett mindre avvik mellom fremviste tegninger og faktisk bruk. Dette dreier seg om lettvegg som skiller alkoven fra stuen. Slik deling utløser normalt ingen søknadsplikt.

-Det foreligger byggetillatelse for innredning av leiligheten i 2003, men ferdigattest er ikke fremlagt. Det er derfor ikke dokumentert at tiltaket er formelt avsluttet med ferdigattest. Dette betyr ikke nødvendigvis at tiltaket er ulovlig eller feil utført, men den formelle avslutningen av byggesaken kan ikke bekreftes. Det anbefales å undersøke om ferdigattest foreligger, eller om den kan utstedes dersom tiltaket er omsøkt og utført i samsvar med byggetillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Ifølge tidligere takstrapport er det utført følgende arbeider i 2024;

- Satt opp letvegg mellom alkove og stue
- Lagt nytt gulv i stue, kjøkken og alkove
- Malt overflater med unntak av bad
- Ny kjøkkeninnredning

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 18 av 21

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Sara Gerhardsen Vikestad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	431		0	6142.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haneborg alle 10

Hjemmelshaver

Borettslaget Haneborg Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
L0101/BORETTSLAGET HANEBO RG III	950107006	L0101	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Vikestad Sara Gerhardsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
29	4 753 31.12.2025	91 075 30.06.2026

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området er et sentralt boligområde med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, gode tur- og rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Losby Gods og golfbane ligger i Lørenskog kommune og er et populært tur- og rekreasjonsområde både sommer og vinter. Gården er ofte utgangspunkt for turer innover i Østmarka, men er også målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Losby Golfklubb har et golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Triaden Storsenter og Metro ligger i nærområdet med et variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Eiendommen har kort avstand til Fjellhamar barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Fjellsrud ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høgskolen i Akershus har beliggenhet på Kjeller. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	27.01.2003		Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	02.07.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 431
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 20000-1911

Befaringsdato: 07.07.2026

Side: 21 av 21

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Haneborg alle 10

Postadresse

Haneborg alle 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der siden oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Vikestad, Sara Gerhardsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

usikker

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fra forrige eier: "Bytte av toalett og servant. Enkelt vedlikehold i form av maling av fuger, samt utskiftnig av silikon."

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2026

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skraping og maling av dørlist, samt fuging rundt dørlist, inne på badet.



4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

usikker

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra forrige eier: "Elektronikken er oppdatert med flere kurser. Arbeidet er erklært av tidligere eier"

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Strommen el-installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

usikker

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fra forrige eier: "I forbindelse med rehabilitering av kjøkken, så er oppvaskmaskin, kjøkkenvask og kran montert av tidligere eier".

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det skal byttes ut vinduer i borettslaget sommeren 2026. Økte felleskostnader i forbindelse med dette arbeidet ble iverksatt juni 2026.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74429113

Egenerklæringsskjema

Name

Sara Gerhardsen Vikestad

Date

2026-07-06

Identification

 Sara Gerhardsen Vikestad

P R O T O K O L L	
fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Haneborg III den 13.04.2026 kl. 18:00	
Tilstede fra styret: Sigmund Østbråten, Christine Eikeland, Wenche Narjord, Bjørg Enger	
Den oppsatte saklisten ble referert.	
SAK 1	KONSTITUERING
	A) Valg av møteleder
	Valgt ble: Aud Inger Solhaugen (Bori)
	B) Opptak av navnefortegnelse
	Antall fremmøtte med stemmerett: 8 Antall fremlagte fullmakter: 0 Antall stemmer totalt: 8
	C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen
	Aud Inger Solhaugen ble valgt til sekretær.
	Espen Nygaard og Odd Selfors ble valgt til å underskrive protokollen.
	D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
	Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent	
SAK 2	ÅRSMELDING FOR 2025
	Styrets årsmelding for 2025 ble referert og foreslått tatt til etterretning.
Vedtak: Tas til etterretning	
SAK 3	ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
	A) <u>Årsregnskap for 2025</u>
	Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent
	Vedtak: Godkjent
	B) <u>Anvendelse av årsresultatet</u>
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.	
Vedtak: Godkjent	

SAK 5	GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
	Forslag til styrehonorar lagt frem på møtet.
	Beløpet inkluderer møtegodtgjørelse og fordeles internt av styret.
Vedtak: Kr. 109.000 godkjent. En økning fra kr. 104.800.	
SAK 6	VALG AV TILLITSVALGTE
	A) Valg av styreleder for 1 år
	Valgt ble: Sigmund Østbråten (gjenvalg)
	B) Valg av ett styremedlem for 2 år
	Valgt ble: Christine Eikeland (gjenvalg)
	C) Valg av to varamedlemmer for 1 år
	Valgt ble: Bjørg Enger (gjenvalg) (møtende varamedlem)
	Renate Soløy (ikke-møtende varamedlem)
	D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling
	Valgt ble: Christine Eikeland (delegat)
Sigmund Østbråten (varadelegat)	

Protokollen undertegnes av:

Aud Inger Solhaugen /sign. Møteleder	
Espen Nygaard/sign. Protokollvitne	Odd Selfors/sign. Protokollvitne

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Sigmund Østbråten	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Wenche Narjord	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Christine Eikeland	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Bjørg Enger	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Renate Soløy	Valgt for 1 år i 2026

Ordensregler for Haneborg III BRL (A2)

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.04.2020

PARKERING.

Utvendige nummererte parkeringsplasser og garasjeplasser

Styret har ansvar for tildeling og prisfastsettelse av de faste parkering/ garasjeplassene, og har ansvar for å vite hvilken parkeringsplass/garasjeplass som er leid ut til hvilken andelseier. Tildeling skjer etter ventelisteprinsippet for hhv. fast parkering og ordinær garasjeplass, uansett biltype.

Det er kun anledning til å ha én fast parkeringsplass/garasjeplass pr. andelseier. (Er det ledige plasser i borettslaget kan man søke styret om plass nummer 2, da med en mnd. oppsigelse fra begge parter dersom det skulle komme noen andre som trenger den).

Framleie av parkeringsplassen/garasjeplassen er ikke tillatt.

Ved framleie av leiligheten opphører retten til å leie parkeringsplass/garasjeplass automatisk. Når andelseier flytter tilbake gjelder ventelisteprinsippet ved ny søknad.

Ved salg av leiligheten opphører leien av parkeringsplassen/garasjeplassen automatisk.

Betaling av parkeringsleie gjøres samtidig som innbetaling av den månedlige felleskostnaden, på samme innbetalingsblankett.

Det forutsettes at beboere som er tildelt parkeringsplass/garasjeplass benytter seg av denne. Beboere som ikke disponerer egen bil vil ikke kunne inneha fast parkeringsplass/garasjeplass.

Ved mislighold av leieferholdet, eller at parkeringsplassen/garasjeplassen ikke benyttes som forutsatt, vil styret kunne si opp leieferholdet med 1 mnd. varsel.

2 av garasjeplassene er avsatt til EL-bil og kan i utgangspunktet kun leies ut til andelseier(e) som disponerer EL-bil. Dersom plasser avsatt til EL-bil står ledige, kan styret leie de ut som ordinære garasjeplasser. Garasjeplassen vil da tildeles etter venteliste for de ordinære garasjeplassene. Styret kan med 1. mnd. oppsigelse avslutte leieferholdet dersom det kommer en andelseier med behov for EL-bilplass. Leietaker vil i så fall beholde sin plass i ventelisten for de ordinære garasjeplassene.

Utvendige unummererte parkeringsplasser

Benyttes av gjester og øvrige beboere etter «førstemann til mølla» prinsippet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Navneskilt for dørtelefon bestilles gjennom styret. Styret kan gi opplysning om hvor skilt til postkassen kan bestilles. Klistrelapper skal ikke benyttes.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlige for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i oppgangen. Dette skal settes i egen

lofts- eller kjellerbod. Har du ikke plass i egen bod, kan du bruke fellesrom. Disse er åpne for alle. Det er ikke tillatt å lagre møbler i fellesrom uten særskilt godkjenning fra styret. Møbler lagret i fellesrom uten godkjenning fra styret vil bli kastet.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på stikkveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldende reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Parabolantenner tillates ikke. Markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Det er kun tillatt med kullfilter ventilator.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og er ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer. Fester eller sammenkomster som vil vare lenger enn til kl. 22.00 tillates kun etter nabovarsel. Disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og med minimum fem dagers varsel.

Oppussing er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager.

OPPUSSING/OMBYGGING M.M.

I forbindelse med oppussing/ombygging av leilighetene, skal styret kontaktes hvis arbeidene omhandler annet enn maling og tapetsering.

Vi gjør oppmerksom på at det er særlig viktig at andelseier kontakter styret ved oppussing av bad, slik at styret kan vurdere om det er nødvendig å bekoste nye soilrør/stigeledninger og sluk. Borettslaget dekker kostnaden for dette iht. borettslagets vedlikeholdsplikt av bygningsmassen. Dersom en beboer ikke melder ifra ved oppussing av bad og det senere oppstår behov for bytte av soilrør/stigeledninger og sluk som følge av tretthetsbrudd, vil beboer selv være ansvarlig for å tilbakestille eget bad når borettslaget gjennomfører nødvendig bytte av overnevnte.

I forbindelse med maling og dekorering av vegger, tak på terrasse mv, skal det benyttes samme farge som borettslaget innehar. Det er ikke lov å benytte seg av andre farger enn hva som fremkommer i retningslinjene til borettslaget.

BRUKSOVERLATING.

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

SKADEDYR.

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

Det er derfor ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.

Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller på balkongen.

DYREHOLD.

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i borettslaget. Husdyr skal godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Se egne retningslinjer for husdyrhold tilpasset lovendring.

RENHOLD.

Vi bruker vaskebyrå for trappevask. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker. Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboden ryddes og rengjøres jevnlig.

BRUK AV TRAPPEHUS, KJELLER OG LOFT.

Små barn bør ikke være alene på loftet eller i kjelleren. Disse steder er ikke egnet som oppholdsrom.

Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller. Etter besøk på loft og i kjeller, skal lyset slukkes. Dører til entré og trapperom bør lukkes uten unødig støy.

Trappehusene er rømningsvei, det er derfor ikke tillatt å sette fra seg sko, søppelposer, møbler og annet i trappehuset

GRILLING.

Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt. Tips: vi har en felles grillplass med bord, benker og tønnegrill (ved lekeplassen). Alle beboere er velkommen til å benytte seg av denne muligheten

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT.

Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:

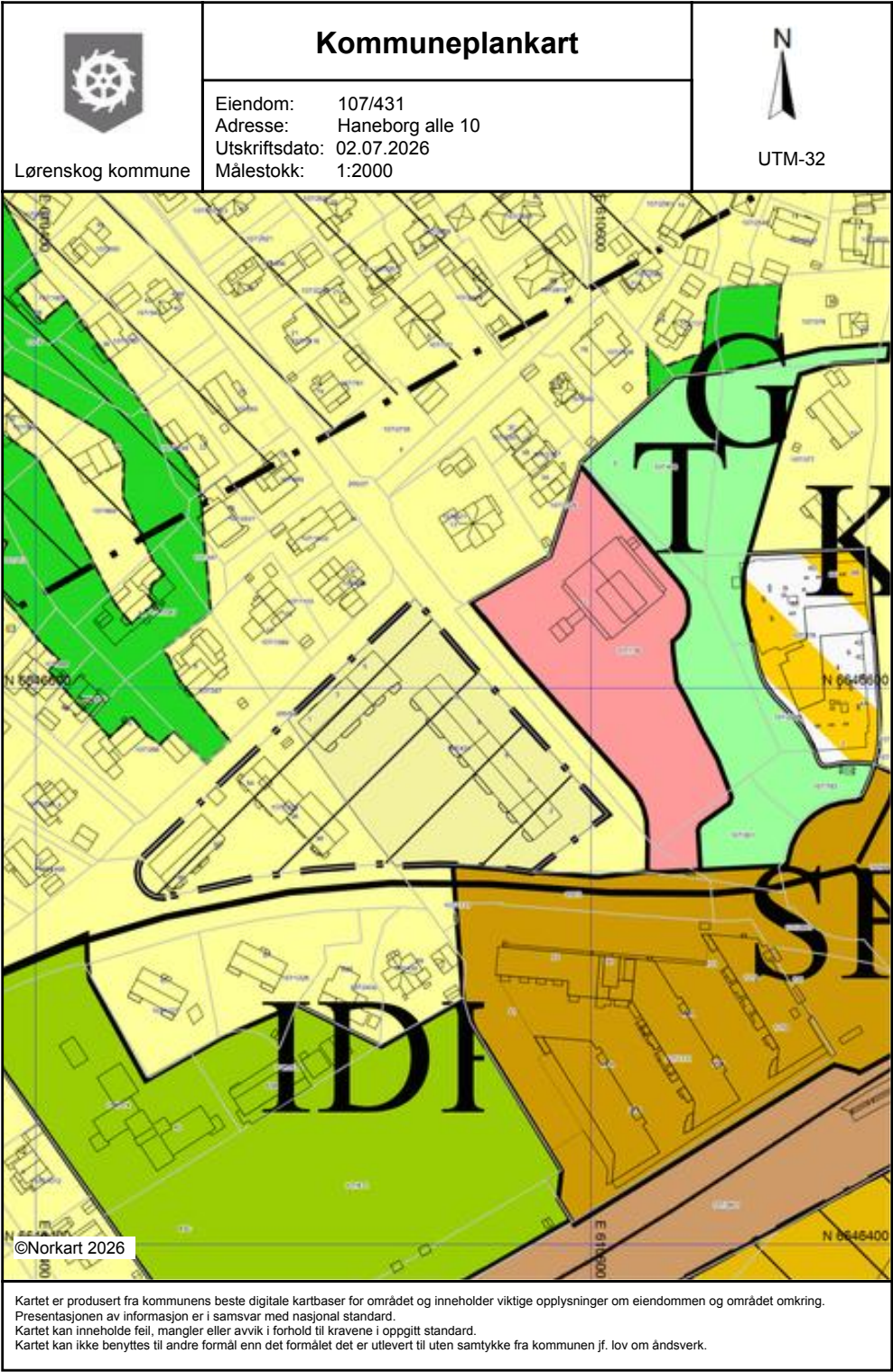
- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
- Se til at sikringssplinten er på plass
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, ev. skiftet

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til styret i borettslaget.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER.

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjer, og tiden må overholdes. Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Vasketid hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og søndager fra kl. 11.00 til kl. 20.00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

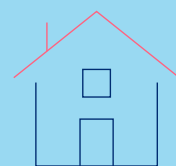
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Haneborg alle 10, 1463 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 431, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260097
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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. For 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

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no