

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 126 610,-
Omkostn.: Kr 9 232,-
Total ink omk.: Kr 3 885 842,-
Felleskostn.: Kr 5 779,-
Selger: Anne Mette Vartdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 97/97 kvm
Tomtstr.: 24369.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 190
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1204250126

Oppussingsklart rekkehus med solid utgangspunkt og solrike uteplasser.

Åsenhagen 33 D er rekkehuset for dere som ønsker å skape et drømmehjem i et attraktivt, rolig og svært familievennlig boligområde på Skedsmokorset. Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med Åsenhagen skole og svømmehall i umiddelbar nærhet, samt kort vei til bussforbindelser, Skedsmosenteret, marka og idrettsanlegg. Felles uteområde er opparbeidet med store grøntområder og lekeplass.

Her får man en bolig med god planløsning over to etasjer, vestvendt hage og terrasse, samt koselig uteplass mot øst. Boligen må pusses opp for å møte dagens krav til standard, men har god planløsning som rommer tre soverom, fullverdig bad, romslig stue med innsatspeis, spisestue og velutstyrt kjøkken i eget rom. I tillegg er det to boder, hvor én egner seg som kontor. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	66
Energiattest	69
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 0 m² Bod, kryperom

1. etasje

BRA-i: 55 m² Kjøkken, entré, bod, stue

2. etasje

BRA-i: 42 m² Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24369.3 m²

Beliggenhet

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Skedsmokorset hvor du finner Kiwi, Rema 1000 og Meny. Her ligger også Skedsmosenteret – et moderne kjøpesenter som huser det meste man trenger i hverdagen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm, Strømmen Storsenter og inn til Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 500 meter unna. Fra Skedsmokorset bussentral er det hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad, Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 13 min ned til Lillestrøm, 15 min til Strømmen storsenter, 20 min til Oslo lufthavn Gardermoen og 25 min til Oslo S.

Åsenhagen barneskole ligger 550 meter unna, mens Tærudalen ungdomsskole ligger 1,4 km unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt

utvalg av private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, som nås på ca. 15 min med sykkel.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Vardeåsen barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Korshagen kommunale barnehage (1-5...) - 12 min kjøring

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) (1-7) - 6 min gange

Vardeåsen skole (1-4 kl.) (1-4) - 11 min gange

Brånås skole (1-7 kl.) (1-7) - 5 min kjøring

Tæruddalen skole (8-10 kl.) (8-10) - 17 min gange

Lillestrøm videregående skole (videregående) - 14 min kjøring

Skedsmo videregående skole (videregående) - 15 min kjøring

Sport og trening

Åsenenga nærmiljøanlegg - 2 min gange

Åsenhagen skole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.5 km

Fresh Fitness Skedsmokorset - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Andels rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer.

Etasjeskiller i støptdekke. Boligen er fundamentert med søle til

antatt fast grunn.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseller andelseier.

Normalt

utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.

Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, teppelagte flater og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Panel og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Støpt dekke og trekonstruksjon som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er vokst blomster/planter opp langs veggen og inn i takutstikk

Konsekvens/tiltak: Blomster/planter bør fjernes.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak: Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømkostnad. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik: Beslag ved terskel er løst

Konsekvens/tiltak: Beslag må festes.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Flere eldre overflater som er moden for oppgradering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Eldre innerdører med bruksslitasje. Enkelte tar i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.
Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik: Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik: Det er ikke gitt noe informasjon ang pumpe.
Konsekvens/tiltak: Skal pumpes tilstand og utskiftningsbehov avklares må pempe kontrolleres av en fagmann.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: 1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Målerbyte utført av OneCo Electro As på vegne av Hafslund 31.01.18

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innhold

Kort fortalt

- Oppussingsklart rekkehus.
- Vinduer og terrassedør fra 2017.
- Terrasse og hage mot vest.
- Koselig uterom mot øst.
- Godt utstyrt kjøkken i eget rom.
- Spisestue og stue m/mye dagslys.
- Innsatspeis mellom stuen.
- 3 soverom og bad i andre etasje.
- Plassbygde garderober.
- Bod/kontor på ca. 7,6 kvm.
- Kjellerbod på rundt 15 kvm.

Boligen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig område på Åsenhagen, sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Nærområdet har mye å by på, med nydelige turområder, gode idrettsanlegg og daglige servicetilbud. Åsenhagen skole og svømmehall ligger 550 meter unna, og det er kun 1,6 km til Skedsmosenteret.

Skedsmokorset er praktisk plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo lufthavn, og det går direktebusser som tar deg til begge steder. Skedsmokorset har også fotballbaner og ishall, med et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb. I tillegg er det kort vei til klatrevegg, flere treningssenter, Taekwondo-klubb, Skedsmohallen med mer. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder i Romeriksåsen, herunder Tærudalen.

I Tærudalen finner du lysløype og et mylder av stier. Lysløypa er nylig oppgradert, og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa tar deg opp til idylliske badevann, koselige turhytter og sittebenker for en pust i bakken. Det er meget gode sopp- og bærmuligheter i området, og flere plasser hvor du kan prøve fiskelykken.

Standard

Entré

Ved inngangspartiet er det et steinlagt uterom, skjermet av bygningens utforming. Her er det hekk, blomsterbed og en overbygd velkomsttram med belysning. Inne venter en

entré med plassbygget garderobeskap og god plass til ytterligere møblement. Entreen har belegg på gulvet, og vegger med en kombinasjon av mur og panel.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet ligger i eget rom, med bred åpning mot spisestuen. Parkettgulvet er lagt sømløst for naturlig flyt mellom rommene, mens veggene er tapetserte. Kjøkkeninnredningen er montert langs to parallelle vegger og har profilerte trefronter, laminatbenkeplater og røde fliser på veggene.

I benken er det nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt, samt nedfelt koketopp under en ventilator. Kjøkkenet er også utstyrt med integrert stekeovn. Videre er det avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og vaskemaskin. Spisestuen ligger i åpen løsning med stuen, men er likevel naturlig adskilt av en murt peis med innsats.

Stue

Stuen er et innbydende rom med størrelse som gir fleksible møbleringsmuligheter. Rommet har store vinduer fra 2017 mot vest, samt dør ut til terrassen. Overflatene er belagt med parkett på gulvet og tapet på veggene.

Bad/wc/vaskerom

I andre etasje er det et fullverdig bad med flislagt gulv, tapetserte vegger og vindu mot skogen. Under vinduet er det plassert et badekar med glassfelt og dusjmuligheter. Toalettet er gulvmontert. Baderomsinnredningen består av et kremfarget skapmøblement med profilerte fronter, servant, speil og vegghyller. Badet har gulvvarme.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom i andre etasje på henholdsvis ca. 8, 9 og 12 kvm. Soverommene har eldre overflater med kombinasjon av parkettgulv, vegg-til-vegg teppe, malte flater og tapet. Det største soverommet har tre plassbygde garderobeskap, mens de andre rommene har enkeltskap. Boligen har en bod/kontor i første etasje på ca. 7,6 kvm og en kjellerbod på rundt 15 kvm. Sistnevnte har utvendig adkomst.

Uteområde

Boligen ligger i et svært barnevennlig område, og har et vestvendt uteområde med både hage og terrasse. Hagen har plenareal og prydbusker, og gir et godt grunnlag for fremtidige hageprosjekter.

Terrassen måler ca. 20 kvm, og har god plass til spisebord, sittegruppe og godstoler. Den er godt skjermet, slik at lange sommerdager kan nytes i ro og fred. Markise er montert for ekstra komfort på de varmeste dagene. Felles uteområde er opparbeidet med lekeplass, grøntarealer, samt interne gang- og kjøreveier.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Per 27.04.2022 er borettslaget med i sameiet Åsenhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene på Åsenhagen.

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av både TV, Internett og telefoni i samme system.

Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox,

Parkering

Én garasje følger hver leilighet. Andelseierne har én fast garasje.

I tillegg finnes utendørs parkering mot leie.

Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586887

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med innsatspeis i stuen, gulvvarme på badet og stedvise panelovner for øvrig. Varmtvann er fra en 200 liters bereder (2008). I kjelleren er det installert grunnvannspumpe. Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 053 751

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 215 003

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån: 191,-

Avdrag felleslån: 403,-

Renter felleslån: 39,-

Renter felleslån: 368,-

Felleskostander: 3.776,-

Renter felleslån: 17,-

Avdrag felleslån: 38,-

MND. LEIE BILPLASS 202/4 (249 - 4): 381,-

Vindu/balkong tillegg (7833 - 4): 408,-

Totalt: 5.776,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 779

Andel Fellesgjeld

Kr 126 610

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 12123799605, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 18.08.2025: 5 135 094
Andel av saldo: 79 967
Første termin/første avdrag: 30.09.2012 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 12134579356, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 18.08.2025: 2 435 288
Andel av saldo: 37 924
Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 16367963259, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 18.08.2025: 559 939
Andel av saldo: 8 720
Første termin/første avdrag: 01.03.2024 (siste termin 01.12.2038)

Andel fellesformue

Kr 8 379

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Myhrerskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

950284153

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Myhrerskogen Borettslag org nr: 950 284 153

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Webseite: <https://myhrerskogen.lettsturt.no/>

- Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene er ekskl. fyring og v.v. Enkelte av leilighetene (en husrekke) har nedgravd parafintank som kan benyttes.
- Andre spesielle opplysninger: Andelshavere som ønsker å bygge ut leiligheten, stue, el kjeller, må søke styret før igangsettelse av arbeider. Depositum må innbetales. Skedsmo kommune må deretter søkes om byggetillatelse. Alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelse med den enkeltes utbygging av stue og/eller kjeller, dekkes av andelshaver selv. Dette i h t vedtak på generalforsamling 25.05.1975, med senere endringer, senest av 28.05.1990 og 24.04.2003. Garasjer skal kun utleies til andre andelshavere innenfor borettslaget. Tidligere hadde andelsleiligheteene mulighet for oppvarming med parafin. De som måtte ønske å benytte parafintanken, må ta nærmere kontakt med styret. All kjøring med bil på gangveiene er forbudt. Blir gangveiene ødelagte, må andelshaver erstatte skadene.
- Annet: Beboerhenvendelser rettes skriftlig til styret ved leder Klas Grave, styret har styremøte den siste mandagen i hver måned.
- Nye vedtektsbestemmelser fra 2009:
 1. Vaskemaskin montert i rom uten avløp, er andelshavers eget ansvar ved eventuelle vannskader.
 2. Grunnvannspumpe i kjeller skal monteres med tilbakeslagsventil.
 3. Snømåking av bodtak, terrassetak, utbygg og garasje er andelshavers eget ansvar ved behov.
 4. Borettslaget gir tillatelse til montering av varmepumper. Det utarbeides retningslinjer for eventuelt støynivå og plassering av disse.
- Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Parkering: Én garasje følger hver leilighet. Andelseierne har én fast garasje. I tillegg finnes utendørs parkering - faste plasser og gjesteparkering.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

12123799605, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 05.06.2025: 5 208 205

Andel av saldo: 81 105

Første termin/første avdrag: 30.09.2012 (siste termin 30.06.2037)

12134579356, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 05.06.2025: 2 469 960
Andel av saldo: 38 464
Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2037)

16367963259, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 05.06.2025: 559 939
Andel av saldo: 8 720
Første termin/første avdrag: 01.03.2024 (siste termin 01.12.2038)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser sum inntekter kr. 3 853 726,-, sum kostnader kr. 3 224 057,- og et driftsresultat kr. 629 669,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde dyr i leiligheten etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre ikke sjeneres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vannlås/sluk, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og utvendig og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. I. Vaskemaskin montert i rom uten avløp, er andelshavers eget ansvar ved eventuelle skader.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Snømåking av bodtak, terrassetak, utbygg og garasje er andelshavers eget ansvar.

Vedlikehold av utbygg m.m.

- (2) Andelseier har selv ansvar for vedlikehold og utskifting av disse

[overvannspumpe(r)/brønn].

- (5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumper hvor dette er montert.
- (8) Det skal være lys på bodene i den mørke årstiden og ellers når det er nødvendig for alminnelig ferdsel. Det er andelshavers plikt å holde dette vedlike.

Garasjer og parkeringsplasser

- 5. Hver især er ansvarlig for at så vel garasjen som plassen utenfor blir holdt i forsvarlig stand og ren for oljesøl. Taket må ryddes for snø.
- 12. Den som parkerer på lagets parkeringsplasser, er ansvarlig for at plassen ikke blir tilgriset.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 190 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 62 i Myrerskogen Borettslag med orgnr. 950284153

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/56/190:

07.03.1969 - Dokumentnr: 101102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:44

08.02.1974 - Dokumentnr: 905575 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 37 bnr.582.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1764048 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:190

01.01.2024 - Dokumentnr: 148717 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:190

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for hus nr. 33 datert 20.06.1966.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: "Noe småarbeide gjenstår"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

126 610 (Andel av fellesgjeld)

3 876 610 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 232 (Omkostninger totalt)

17 132 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 932 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 842 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 893 742 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 896 542 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 232

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 900 Tilretteleggingsgebyr (områderabatt - 3000 kr., opprinnelig 19900)

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 875 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 136 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

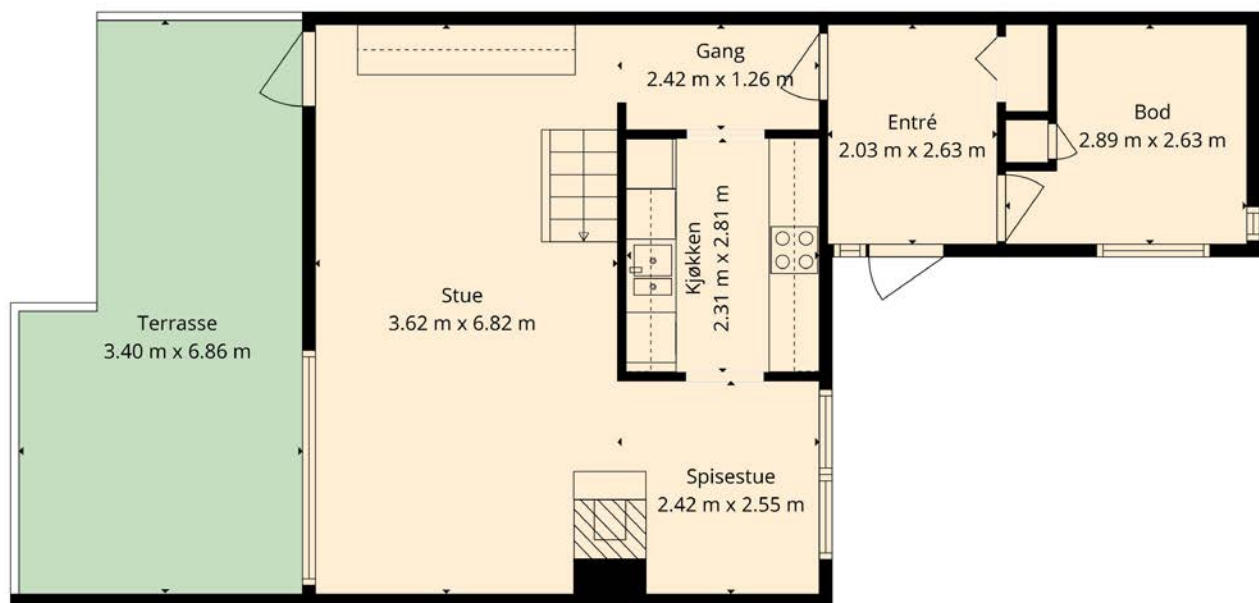
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

10.10.2025



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



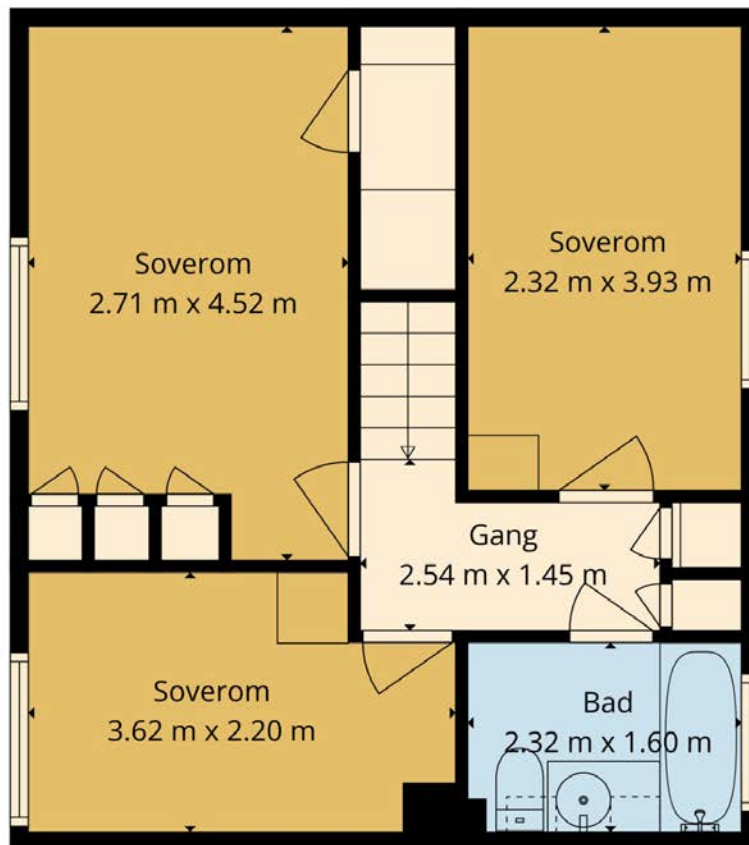
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte, Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Vedlegg

Nabolagsprofil

Åsenhagen 33D - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Åsenhagen Linje 400, 400E	7 min	0.6 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min	5.9 km
Oslo Gardermoen	23 min	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	24.1 km

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	11 min	1 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	5 min	2.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min	1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min	7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min	7.4 km

Ladepunkt for el-bil

Åsenhagen Skole - Lillestrøm Kom...	5 min
Lillestrøm Kommune Korshagen Bar...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

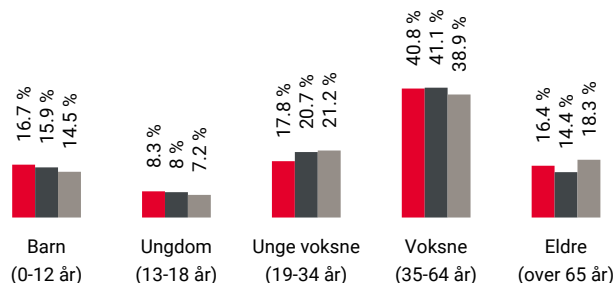
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsenhagen	1 185	515
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min	0.2 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min	0.9 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 74 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	14 min	1.2 km
Meny Skedsmo Senter	19 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 80/100

Sport

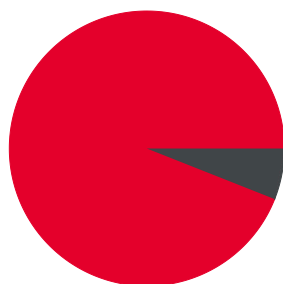
Åsenenga nærmiljøanlegg 2 min
Ballspill 0.2 km

Åsenhagen skole 6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

Fresh Fitness Skedsmokorset 8 min

Avancia Sport Center Skedsmokorset 12 min

Boligmasse



94% rekkehus
6% annet

«Stille og rolig område, nær by og flyplass, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent

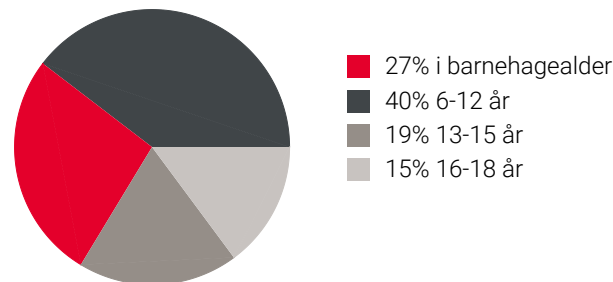
“

Varer/Tjenester

Skedsmo senter 19 min

Vitusapotek Skedsmokorset 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

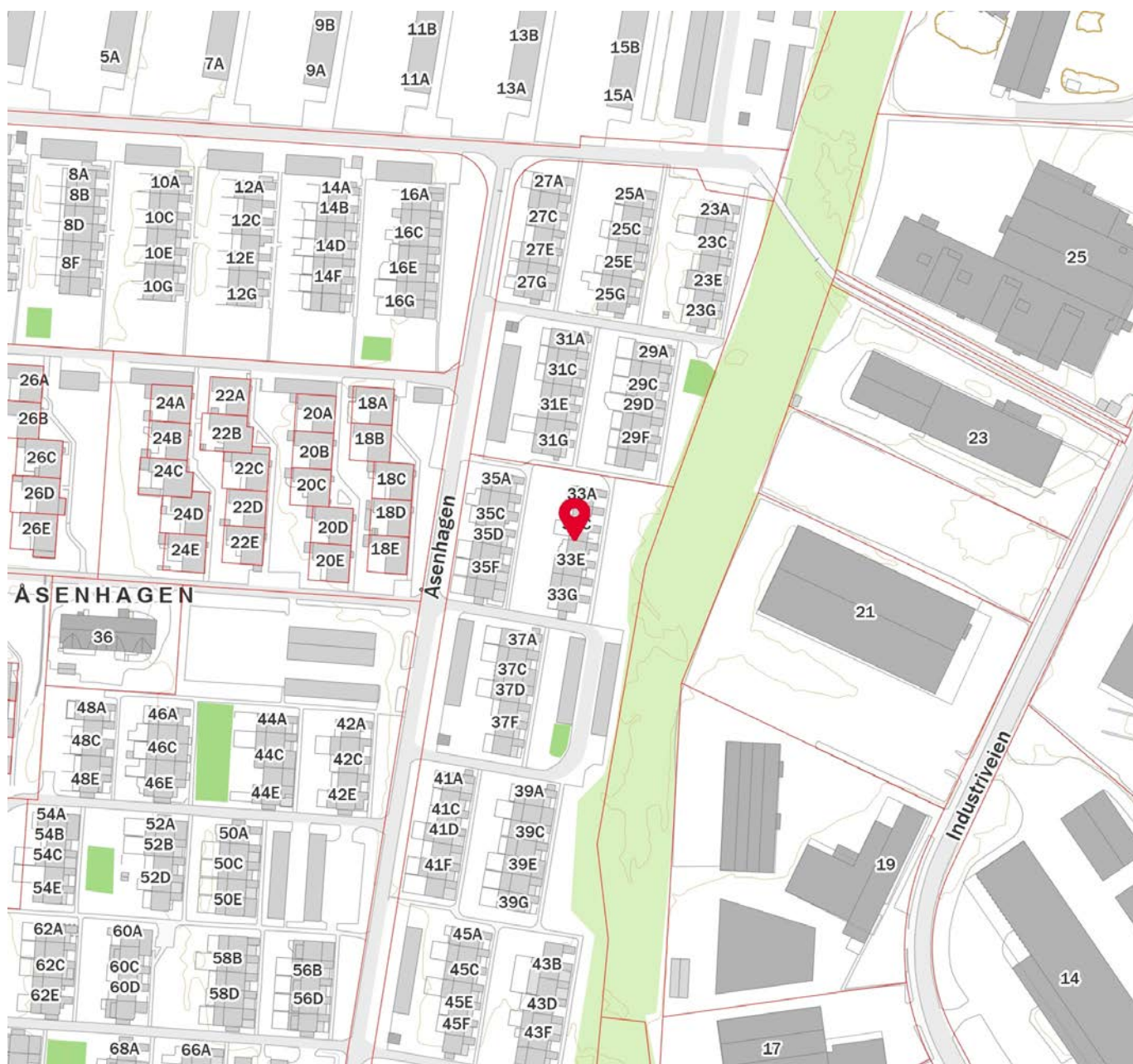
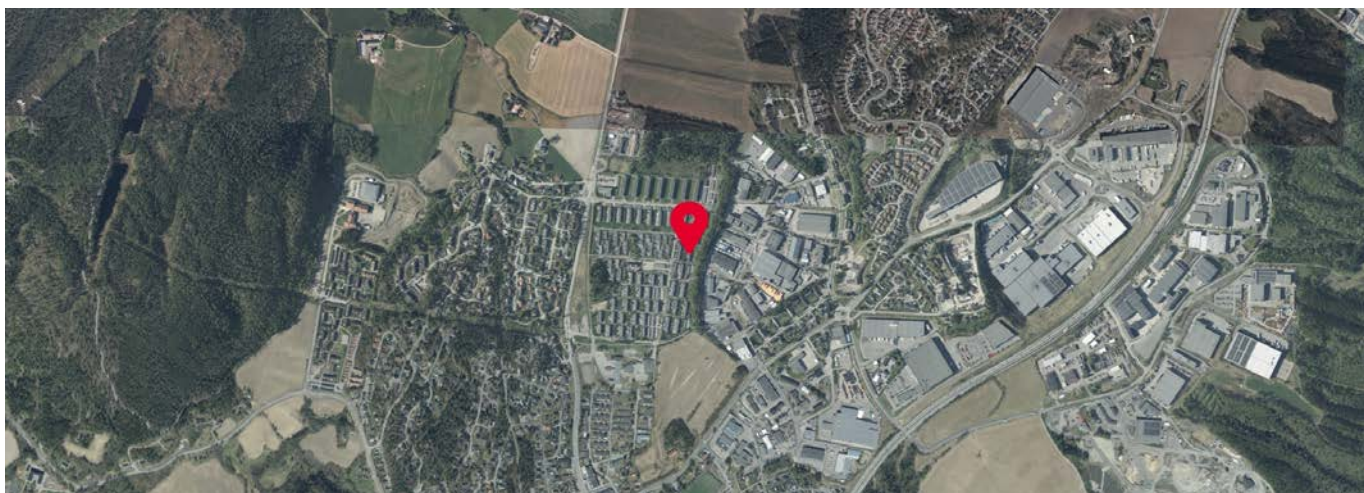


0% 43%

Åsenhagen
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Andels rekkehus

 Åsenhagen 33 D, 2020 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 56, bnr. 190

 Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 13907-3180

Referansenummer: AO7885

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst 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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Andels rekkehus som er bygget i 1966.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Andels rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Andels rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer.

Etasjeskiller i støptdekk. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.

Kjøper må forøvrig sette seg inn i borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

En malt ytterdør med side glassfelt. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tegulv, størrelse er ca. 20m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, teppelagte flater og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Panel og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Støpt dekke og trekonstruksjon som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

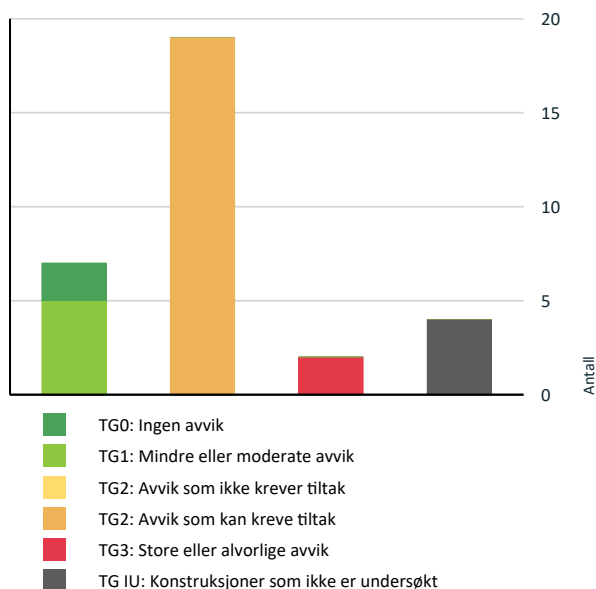
[Gå til side](#)

Andels rekkehus

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

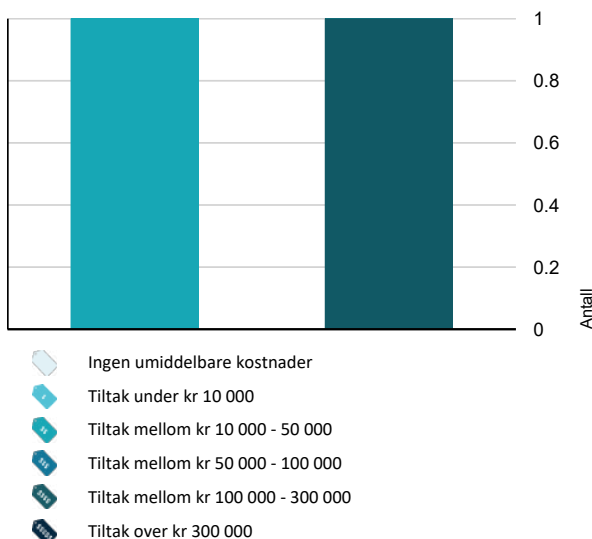
Sammendrag av boligens tilstand

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andels rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELS REKKEHUS

Byggeår

1966

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Andels rekkehus med flat takkonstruksjon dekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer. Etasjeskiller i støptdekke. Boligen er fundamentert med søle til antatt fast grunn.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.

Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak, antatt dekket med papp. Yttertaket er ikke innsisert.

Det er ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vokst blomster/planter opp langs veggen og inn i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blomster/planter bør fjernes.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke innsisert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En malt ytterdør med side glassfelt.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innneklima og høyere strømrkning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 2 Dører - 2

2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag ved terskel er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag må festes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 20m2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Estimering er kun satt til utskiftning av terrassebord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betong trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er bratt og den er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør påregnes overflate behandling av trapp.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, teppelagte flater og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Panel og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere eldre overflater som er moden for oppussing, tapeten på soverom har løsnet i skjøter. Tilstandsgrad 2er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere eldre overflater som er moden for oppgradering.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trekonstruksjon som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG IU Kryp kjeller

Krypkjeller er ikke befart grunnet manglende inspeksjonsmulighet, det er mye lagrede gjenstander på befaringdag.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefaler nærmere undersøkelse.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpning i rekkverk er målt til 17cm. Åpning i trinn er målt til 15,5cm.

Rekkverk er utformet slik at det kan klatres i.

§ 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Anbefaler ny utforming av rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innerdører med bruksslitasje. Enkelte tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og våtromstapet på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigrkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 1980

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.

Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 1980

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert en grunnvannspumpe i kjelleren. Det foreligger ingen informasjon om pumpens alder eller tekniske spesifikasjoner.

Skal pumpes tilstand og utskiftningsbehov avklares må pempe kontrolleres av en fagmann.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gitt noe informasjon ang pempe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal pumpes tilstand og utskiftningsbehov avklares må pempe kontrolleres av en fagmann.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2008

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Målerbytte utført av OneCo Electro As på vegne av Hafslund 31.01.18
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
2024 forbedring på varmtvannstank utført , gjorde bedre plass for ledning da det var for trangt.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.

Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen faller stort sett bort fra huset. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvar på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

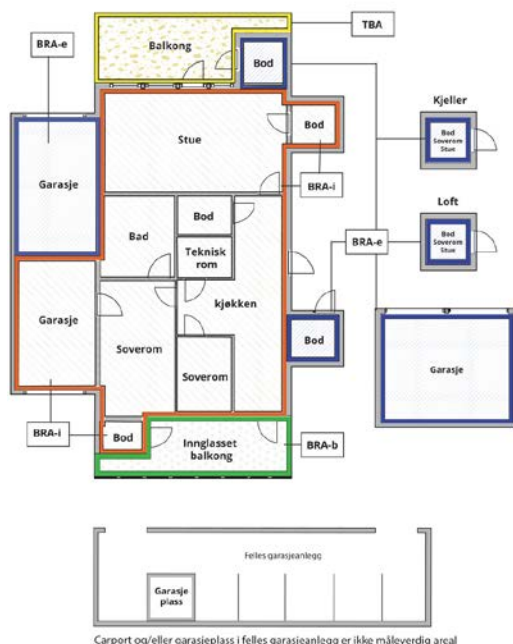
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andels rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	42			42			42
1. Etasje	55			55	20		55
Kjeller						15	15
SUM	97				20	15	112
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
1. Etasje	Kjøkken, entré, bod, stue		
Kjeller		Bod, kryperom	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde i kjeller er målt til 1.85m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.

Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andels rekkehus	89	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	190	0	0	24369.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsenhagen 33 D

Hjemmelshaver

Myhrerskogen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950284153		Boligbyggelaget Usbl	Kjell Vartdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomt på 24 369,30 m2

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Skiftet kjøkken ca 1980-tallet

-Skiftet bad 1980-tallet

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- skiftet vinduer i regi av borettslaget

Brønnen i kjelleren ble installert ved bygging av kjelleren. Det vi har fått høre at den ble bygget litt mindre enn de andres brønner. Den må derfor tømmes ved å slå med en pinne nede i brønnen. Dette har vi passet på å få gjort med jevne mellomrom. Det savnes også en garasjenøkkel, og den automatiske åpneren er ute av drift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	04.02.1964		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Megler	02.10.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO7885>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250126	
Selger 1 navn	
Anne Mette Vartdal	
Gateadresse	
Åsenhagen 33D	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kjell Vartdal	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1204250126

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250126

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mette Vartdal	c8cbdc9ab0495e687c36 ea178ca5f66e768248b4	07.10.2025 19:50:31 UTC	Signer authenticated by One time code

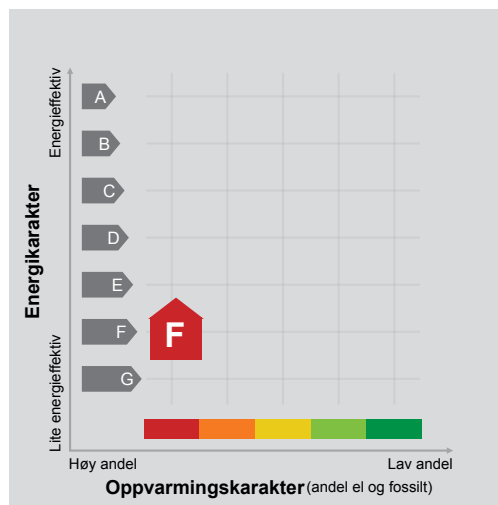
Document reference: 1204250126

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

ENERGIATTEST



Adresse	Asenhagen 33D
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22247832
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157595
Dato	20.08.2025



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

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

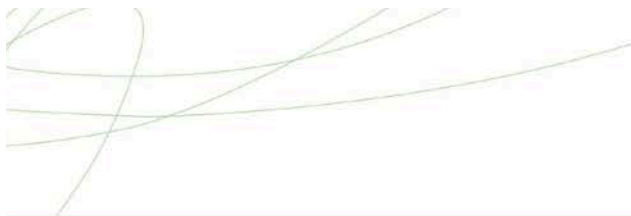
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

- Isolering av gulv mot grunn
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1966
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

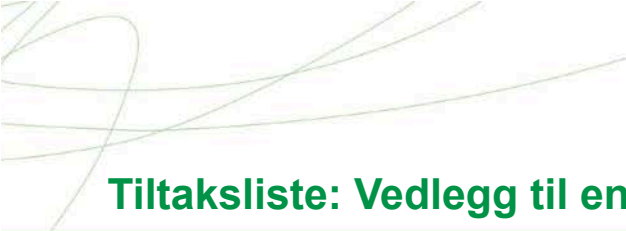
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.08.25 Side 1 av 3

Myhrerskogen Borettslag	V ³ r ref.:	202/4	Fjdselsdato eier:	10.06.1926
i senhagen 33 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Kjell Vartdal		
Organisasjonsnr: 950 284 153	Andelsnr:	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 779

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	191
	Avdrag fellesl ³ n	403
	Renter fellesl ³ n 3	39
	Renter fellesl ³ n	368
	Felleskostnader	3 776
	Renter fellesl ³ n	175
	Avdrag fellesl ³ n 3	38
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS, 202/4 (249 - 4)	381
	Vindu/balkong tillegg (7833 - 4)	408

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en seksjonseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	126 610	Gjeld siste ³ rsoppg.:	130 194
Klient ajourf. l ³ n:	8 130 321,86	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 360 515

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12123799605, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 18.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 18.08.2025: 5 135 094
Andel av saldo: 79 967
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2012 (siste termin 30.06.2037)

L³ nenummer: 12134579356, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 18.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 18.08.2025: 2 435 288
Andel av saldo: 37 924
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2037)

L³ nenummer: 16367963259, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 18.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 18.08.2025: 559 939
Andel av saldo: 8 720
Fjrste termin/fjrste avdrag: 01.03.2024 (siste termin 01.12.2038)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.08.25 Side 2 av 3

Myhrerskogen Borettslag	V ³ r ref.: 202/4	Fjdselsdato eier: 10.06.1926
i senhagen 33 D	Type: Borettslag tilknyttet	
2020 SKEDS MOKORSET	Eiere: Kjell Vartdal	
Organisasjonsnr: 950 284 153		

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Klas Grave

Adresse: i senhagen 47 B

Postnr/-sted: 2020 SKEDS MOKORSET

Telefon: Mob.: 90033402

E-post: klas.grave@telemark-trade.no

Webseite: <https://myhrerskogen.lettstyrt.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	130 194	Andre inntekter:	388
Annen formue:	8 379	Utgifter:	7 776		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	62

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1966G³ rds/bruksnr: 56/190

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 23872

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586887
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.01.1986
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Dyrehold: M³ sjke styret om godkjenning

Parkering: En garasje følger hver leilighet. Andelseierne har en fast garasje.
I tillegg finnes utendørs parkering - faste plasser og gjesteparkering.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.08.25 Side 3 av 3

Myhrerskogen Borettslag	V ³ r ref.:	202/4	Fjdselsdato eier:	10.06.1926
i senhagen 33 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Kjell Vartdal		
Organisasjonsnr: 950 284 153				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel-TV/Internett/Telefoni:

Per 27.04.2022 er borettslaget med i sameiet i senhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene p³ i senhagen.

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av b³ de TV, Internett og telefoni i samme system.

Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres p³ www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For n³ mere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

Oppvarming: Elektrisk. Felleskostnadene er ekskl. fyring og v.v. Enkelte av leilighetene (en husrekke) har nedgravd parafintank som kan benyttes.

Andre spesielle opplysninger: Andelshavere som ønsker ³ bygge ut leiligheten, stue, el kjeller, m³ snke styret fjr igangsettelse av arbeider. Depositum m³ innbetales. Skedsmo kommune m³ deretter sjkes om byggetillatelse. Alle kostnader, ogs³ fremtidige, som har forbindelse med den enkeltes utbygging av stue og/eller kjeller, dekkes av andelshaver selv. Dette i h t vedtak p³ generalforsamling 25.05.1975, med senere endringer, senest av 28.05.1990 og 24.04.2003. Garasjer skal kun utleies til andre andelshavere innenfor borettslaget. Tidligere hadde andelsleiligheteene mulighet for oppvarming med parafin. De som m³tte ønske ³ benytte parafintanken, m³ ta n³ mere kontakt med styret. All kjring med bil p³ gangveiene er er forbudt. Blir gangveiene ndelagte, m³ andelshaver erstatte skadene.

Annet: Beboerhenvendelser rettes skriftlig til styret ved leder Klas Grave, styret har styremte den siste mandagen i hver m³ ned.

Nye vedtektsbestemmelser fra 2009:

Vaskemaskin montert i rom uten avltp, er andelshavers eget ansvar ved eventuelle vannskader.

Grunnvannspumpe i kjeller skal monteres med tilbakeslagsventil.

Snm³ king av bodtak, terrassetak, utbygg og garasje er andelshavers eget ansvar ved behov.

Borettslaget gir tillatelse til montering av varmepumper.

Det utarbeides retningslinjer for eventuelt strykniv³ og plassering av disse.

Det er vedtatt rkning i felleskostnader drift p³ 6% f.o.m 01.01.2023

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl srjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Myhrerskogen Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Åsenhagen skole, Åsenhagen 77, 2020 Skedsmokorset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Klas Grave.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Økning av husleie for å dekke utvendig vedlikehold

Styret foreslår å øke husleien med kr. 500,- i måneden pr. boenhet i ett år for å dekke utvendig vedlikehold på stuesiden.

Den enkelte rekke har valgt forskjellige løsninger på stuesiden. Forutsetningen for dette var at hver enkelt rekke var ansvarlig for vedlikehold av valgte løsning. Styret ser nå at dette ikke blir gjort og forslår da å øke husleien. Hvis den enkelte rekke/beboer tar ansvar og opparbeider utearealet til et representativt nivå før 1. august vil innbetalt beløp bli tilbakebetalt. I motsatt fall vil styret gjøre jobben gjennom å benytte disse oppsparte midlene.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Strøm i garasjer

Styret ønsker å foreslå å fjerne stikkontakter i garasjene fordi det stjeles strøm. Vi ser at forbruk av strøm er mye større enn hva som trengs for å åpne porter og ha utelys på garasjene. Vi vil derfor fjerne stikkontakter inne i garasjene.

Forslag til vedtak: Stikkontakter i garasjene fjernes.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot: 1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Klas Grave er på valg, og ønsker å stille til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Klas Grave for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Rebuar Khezernia er på valg, og ønsker å stille til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Rebuar Khezernia for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arild Herudsløkken er på valg, og ønsker å stille til gjenvalg.

Lise Kordahl Jacobsen er på valg, og ønsker å stille til gjenvalg.

Sonya Johansen er på valg, og ønsker å stille til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Arild Herudsløkken for 1 år.

Valgt ble: Lise Kordahl for 1 år.

Valgt ble: Sonya Johansen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger ut en representant innad i styret som kan stille som delegat til USBLs generalforsamling.

Vedtak:

Valgt ble: Representant fra styret.

Protokoll for Myhrerskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Braune (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Klas Grave (sign.)	29.04.2025

Vedtekter

For

Myhrerskogen Borettslag org nr: 950 284 153

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. april 2004. Sist
endret på generalforsamling 25.04.2024.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Myhrerskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Det er generalforsamlingen som fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold, reparasjon, stell og ytre endringer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vannlås/sluk, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og utvendig og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.
I. Vaskemaskin montert i rom uten avløp, er andelshavers eget ansvar ved eventuelle skader.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Snømåking av bodtak, terrassetak, utbygg og garasje er andelshavers eget ansvar.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen innboforsikring. Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseier/beboers vedlikeholdsplikt (jf vedtektene punkt 5-1), skal andelseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt leiligheten sin til.
- (10) Hvis andelseierne skal installere varmepumpe skal den plasseres på egen bolig og ikke være til sjenanse for andre. Ute-enhet skal i utgangspunktet ikke plasseres på en boligrekkes endevegg, men dette kan innvilges av styret. Andelseier må uansett plassering av ute-enhet ta eventuelle kostnader som måtte påløpe for å tilgjengeliggjøre ytre flater for vedlikehold. Støykrav, utvendig lydnivå skal maks

utgave april 2024

være 45 db. Alle kostnader til varmepumper er andelseiers ansvar. Se enge regler for montering i hjemmesider.

(11) Hvis det oppstår skade hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers eller beboers vedlikeholdsplikt, skal andelseier dekke egenandelen på forsikringen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand, personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt leiligheten til.

5-2 Vedlikehold av utbygg m.m.

(1) Alle kostnader som har forbindelse med utbygging av leilighetene i borettslaget, slik som for eksempel utbygging på stuesiden, kjøkkensiden og kjeller i enhver utstrekning og form, skal dekkes av andelshaver som eier leiligheten der utbyggingen har blitt utført.

Fremtidige kostnader som påløper slike utbygginger, skal dekkes av leilighetens andelshaver. Det samme gjelder skader på den opprinnelige bygningsmassen dersom skaden er forårsaket av den utbygging som er foretatt.

(2) Andelseier har plikt og ansvar for å installere overvannspumpe(r)/brønn i kjelleren i forbindelse med boligen. Andelseier har selv ansvar for vedlikehold og utskiftning av disse. Grunnvannspumpe skal ha tilbakeslagsventil.

(3) Der hvor det ikke finnes overvannspumpe/ brønn skal dette monteres. Det skal være drenering til denne brønnen. Oppbygning av kjeller skal utføres uten bruk av organiske materialer, stendere/lektere erstattes med stålstendere. Det bør ikke benyttes isolasjon og plastfolie på innvendig side av bygningskonstruksjonen, ei heller på gulvet. Gulv anbefales oppbygget med varmekabler og flis eller annet vannbestandig gulvbelegg. Der hvor skade skyldes at vedtekter ikke er fulgt vil andelseier bli belastet med egenandel ved forsikringsskader.

(4) Utgraving av kjellere vil etter generalforsamling 2024 ikke lenger være tillatt.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumper hvor dette er montert. Andelseier plikter å rette seg inn etter retningslinjer som gis av styret hva angår støynivå og plassering av varmepumpene.

(6) Det er ikke lov til å bygge noe på borettslagets fellesarealer. Det er heller ikke lov til oppbevare/lagre private ting på slike arealer på fast basis. Eventuell plassering av containere o.l. skal normalt heller ikke forekomme på slike arealer; det er spesielt viktig å unngå dette på området med lekeapparater.

(7) Dersom eventuelle utbedringer, permanente bygg eller installasjoner på hage- og uteareal sperrer eller på noen måte hindrer for nødvendig vedlikehold (for eksempel utbedring av rør i bakken) som skal utføres av borettslaget er andelseieren ansvarlig for å tilgjengeliggjøre eiendommen for vedlikehold. Dette inkluderer også eventuell riving og gjenoppbygging av installasjonene som hindrer det nødvendige vedlikehold

(8) Det skal være lys på bodene i den mørke årstiden og ellers når det er nødvendig for alminnelig ferdsel. Det er andelshavers plikt å holde dette vedlike.

utgave april 2024

- (9) All ferdsel med bil og annet motorisert kjøretøy på helleganger og (felles) gressplen er strengt forbudt, selv under utbygging og vedlikeholdsarbeid. Overtredelse kan bli anmeldt.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Jevnfør dog punkt 5-2.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Jevnfør dog punkt 5-2.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer med en til tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

utgave april 2024

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Kapittel 6 fra beboerperm GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

1. Røyking og bruk av bart lys eller fyrstikker inne i garasjene er strengt forbudt.

2. Oppbevaring av bensin eller brannfarlige oljer eller tøyfiller som kan forårsake selvantennelse er strengt forbudt.

Sykler, sportsutstyr etc. kan lagres i garasjen. Det må ikke lagres mer enn at det er plass til bilen. Garasjeeierne plikter å parkere bilen i garasjen og ikke belaste parkeringsplassene.

I flg. brannforskriftene må eventuelle skillevegger mellom garasjene settes opp av brannfast materiale eller av netting.

3. Det er ikke tillatt å utføre større reparasjoner utenfor garasjene eller på andre deler av borettslagets eiendom. Større reparasjoner kan foretas i garasjene så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige borettsshaverne.

Vask av bil med slange kan gjøres så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige borettsshavere, bilen skal ikke plasseres på gressplenene.

4. Alle garasjedører skal være låst når garasjen forlates.
5. Hver især er ansvarlig for at så vel garasjen som plassen utenfor blir holdt i forsvarlig stand og ren for oljesøl.

Taket må ryddes for snø.

6. Montering av innretninger som kan medføre ulemper for de øvrige garasjeeierne må ikke foretas.
7. Enhver som påfører garasjene skade eller oppdager mangler ved dem, plikter å melde dette snarest til borettslagets Styre eller representant.
8. Hvis man starter tidlig om morgenen, eller kommer sent hjem om kvelden, vis da det hensyn overfor nabolaget at man ikke ruser opp motoren.
9. Parkering av biler større enn varebiler er ikke tillatt på lagets område.

10. **Tilhengere kan parkeres bak garasjer hvor det er opparbeidet plasser til dette.**

Uregistrerte biler er ikke tillatt på lagets område

Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon i inntil 3 måneder.

11. Parkering må kun forekomme på oppmerkede eller anviste plasser.

12. Den som parkerer på lagets parkeringsplasser, er ansvarlig for at plassen ikke blir tilgriset.
13. Biler som er parkert i strid med lagets regler for parkering, kan etter en advarsel, bli fjernet for eierens regning og risiko.
14. **Fremleie av garasjer skal skje gjennom styret.**
15. Beboere med garasjeplass ut mot vei bør parkere eventuell bil nummer to på utsiden av garasjen.
16. Ladning av elektrisk kjøretøy: Ladning, herunder strøm til ladning, bekostes av den enkelte andelseier. Det er kun tillatt å anvende ladeboks/ladeutstyr som er godkjent av styret. Det er ikke tillatt å benytte vanlige stikkontakter for ladning av elektriske kjøretøy.

HUSK EKSOSFAREN, IKKE RYGG INN I GARASJEN!

Kapittel 7 fra beboerperm

REGLER FOR BYGGMESSIGE ENDRINGER I MYHRERSKOGEN BORETTSLAG

Sist revidert generalforsamlingen 25.04.24

Alle endringer som foretas på borettslagets eiendommer, av den enkelte borettsshaver, må ha styrets godkjenning. Arbeid må ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.

Se også;

Retningslinjer for utbygging av kjeller under opprinnelig byggemasse, pr 22.april 2004 og

Retningslinjer for utbygging av stue og kjøkken, pr. 22.april 2004

1. Innsetting av vindu i bodvegg, oppsetting av tak mellom boder. Styret er gitt fullmakt til å godkjenne søknad om vindu/tak
2. Flytting av ytterdør.
Styret har fullmakt til å godkjenne flytting av dør i flukt med bodvegg.
3. Bordkledning ved kjøkkeninngang.
Styret har fullmakt til å godkjenne oppsetting av bordkledning på elementene rundt kjøkkenvindu. Panel og farger skal være som rekka for øvrig. (Utføres som på rekke 35B og G.)
4. Oppsetting av gjerde/hekker.
Det er anledning til å velge tregjerder som skille mellom leilighetene på hagesiden. Det er også anledning til å velge tregjerder i stedet for hekk i fronten. Det er ikke anledning til å gå ut over de begrensninger som er gitt i retningslinjene nedenfor. Hagesiden: Ønsket om å erstatte hekker med gjerder, eller endring av type gjerde skjer med søknad til styret fra andelshaverne i vedkommende rekke. Med søknaden skal det følge beskrivelse av hva som ønskes gjort.
Styret skal ved behov søke råd hos fageksperter for å vurdere forslaget estetisk, materialvalg etc. og eventuelt komme med forslag om justeringer eller alternative løsninger.
Styret sørger for at alle andelseierne i vedkommende rekke blir forelagt forslaget. Dersom det ikke er enighet, sørger styret for en avstemming over forslaget. Avstemmingen skal skje skriftlig og være hemmelig. Styret gir tilbakemelding til andelseieren i rekka. Alminnelig flertall i hver enkelt rekke avgjør.
Forhage: Den enkelte søker styret om å utføre endringen, dette for å sikre et helhetlig uttrykk over tid. Type gjerde og farge som kan benyttes oppgis av styret.

Styret vil på bakgrunn av råd fra fageksperter sette en mal for type gjerder som kan benyttes på fremsiden av den enkelte leilighet, og vil iverksette nødvendige tiltak for å sikre helhetlig uttrykk i forhold til eksisterende bruk av gjerder.

Retningslinjer for innramming av hagene.

Den ytre rammen rundt hagene skal være lik for hver enkelt rekke og skal settes opp samtidig.

utgave april 2024

Hekk og/eller gjerder ha skal ha et maksimum høyde på 1,8m, (se nedenfor), og maksimum avstand fra husvegg 7,0m. I rekker der det er bygget ut på stuesiden skal avstanden regne fra utbyggets yttervegg. Styret måler opp og avmerker yttergrensen for gjerdet.

Kostnadene til materiell, oppsetting og førstegangs beising skal dekkes av beboerne i vedkommende rekke. Videre beising dekkes av borettslaget i forbindelse med beising av borettslagets bygninger. Fargen på gjerde skal være lik borettslagets farger og hele gjerde skal ha samme farge. Styret kan vurdere andre løsninger. Hver enkelt beboer er ansvarlig for vedlikeholdet av gjerdet og styret kan sette bort dette arbeidet etter en advarsel dersom dette ikke blir gjennomført tilfredsstillende. (For rekkene 35, 41 og 49 som grenser mot offentlig vei, gjelder bygningsvedtektene i Lillestrøm kommune, bl.a. § 103, nr. 1 "Gjerde mot veg skal ikke ha større høyde enn 1,2m." Borettslaget kan søke om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Hekken eller gjerdet kan ikke settes utenfor borettslagets tomtengrense mot Lillestrøm kommune.)

5. SOLAVSKJERMING: Ved montering av markiser/screens eller utvendige persienner etter april 2015:
 - Ta kontakt med styret for farge og leverandør. Dette skal sikre et helhetlig uttrykk for borettslaget fremover.

Endringer som gjennomføres uten godkjenning fra Styret er å betrakte som ulovlig og vil bli krevd brakt tilbake til opprinnelig tilstand. Dersom dette ikke etterkommes, kan Styret med en måneds varsel gå til oppsigelse av leieforholdet.

INGEN ENDRINGER KAN FORETAS UTEN STYRETS GODKJENNING. STYRET HAR ØNSKET AT DET IKKE GRAVES ELLER BYGGES UKONTROLLERT. DET ER IKKE TILLATT MED UTBYGGING AV KJELLER UNDER OPPRINNELIG BYGGEMASSE, pr. 25.april 2024. Det er etter Generalforsamling 2024 vedtatt at det ikke skal bygges kjeller i Myhrerskogen Brl. Regler knyttet til eksisterende/tidligere utbygde kjellere:

1. Alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelse med utbyggingen dekkes av borettslavere som leier de leilighetene som bygges ut. Jfr. vedtektenes kapittel 5.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV STUE OG KJØKKEN,

De første retningslinjene for utbygging godkjent på generalforsamling 25.mai 1976, deretter justert flere ganger, sist 22.april 2004. Rev dato 12.05.15.

1. Utbyggingen skal skje i borettslagets regi, jfr. § 8 i vedtektene.
2. En byggeperiode må være avsluttet maksimum 8 måneder etter byggeperiodens start Utvendig arbeide i en byggeperiode må være avsluttet innen 4 -fire- måneder.

utgave april 2024

En byggeperiode tillates kun påbegynt i tidsrommet 1.april til 15. august.

3. En person med fagkunnskap tilsvarende Lillestrøm kommunes krav til byggeleder for bygg over 50m² må stå ansvarlig for gjennomføringen av byggingen. Dokumentasjon for kvalifikasjonen skal følge søknad til Styret.
4. Alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelse med utbyggingen, dekkes av borettsshavere som leier leiligheter som bygges ut. Jfr. Vedtektenes kapittel 5.
5. Husleietillegg skal være en fast prosent av opprinnelig husleie. Husleieøkningen skal tilsvare økningen av boligens størrelse beregnet prosentvis ut ifra tidligere m².
6. Søknad om utbygging skal behandles av styret.

For at en søknad skal kunne godkjennes, må den ha følgende vedlegg;

- Kvittring for at byggesaken er meldt til Lillestrøm kommune. Dersom det planlegges samtidig å bygge ut flere arealer, f.eks. stue og bod, slik at grensen på utbygningsarealer samlet overstiger 50m², må saken fremmes som byggesøknad til Lillestrøm kommune.
 - Dokumentasjon for ansvarlig byggeleders kvalifikasjon, gjelder også for utbygging under 50m².
 - Kvittring for betalt byggeforsikring.
 - Kopi av varsel til tilstøtende nabo/-er.
 - Målsatte tegninger godkjent av USBL.
 - Kvittring for innbetalt depositum, kr. 10 000,- til borettslaget. (Konto oppgis på forespørsel til Styrets leder.)
7. Utbygging kan først igangsettes når kontrakt mellom utbygger og borettslaget er underskrevet og depositum på kr. 10 000,- er innbetalt til borettslaget.
 8. Det er ikke anledning til å fravike den utbygningsformen som er gjennomført tidligere i borettslaget. Bl.a. skal fasaden på stuesiden ha et termopanvindu av samme størrelse og form som det opprinnelige på høyre halvdel av fasaden sett fra hagesiden. Alternativt kan man her sette inn en heve/skyvedør i tilnærmet samme størrelse. Den venstre halvdelen kan være inntrukket i den påbygde delen med ca. 1,0m. På denne delen kan utbyggeren foreslå utforming og plassering av dør/-er og/eller vinduer.
 9. I Myhrerskogen BRL er det ikke tillatt med takterrasser verken på kjøkkensiden eller stuesiden.
 10. Utgravd masse skal fjernes fra borettslagets eiendom. Utbygger plikter å sørge for lovlig deponering av slik masse.

11. Dersom naboen/-e har bygget ut på stuesiden tidligere, skal de ha erstatning for skilleveggen/-e. Erstatningen skal utgjøre en 1/2-part av dokumenterte utgifter for veggen/-e til hver nabo eller etter avtale mellom utbygger og angjeldende nabo/-er. Dersom det ikke oppnås enighet, skal uhildet person fastsette kompensasjonsbeløpet.
12. Utbyggingen skal godkjennes av styret ved avslutningen av byggeperioden. Før en byggeperiode kan ansees for avsluttet må;
 - Attest om ferdigstilt bygg foreligge fra ansvarlig byggeleder.
 - Alle regninger utlagt av borettslaget være betalt.
 - Forsikringen overført til borettslagets hus forsikring.
 - Husleieøkning gjennomført.Selv om borettslagets Styre godkjenner utbyggingen, forplikter leilighetens eier seg etter pkt. 4 foran, vedrørende fremtidige kostnader.
13. Den enkelt utbygger er ansvarlig for at utbyggingen er til minst mulig ulempe for andre borettshavere. Støyende arbeid tillates ikke utført mellom kl.2100 og 0700.
14. Tvister mellom utbyggere og andre borettshavere og mellom de enkelte utbyggere avgjøres av styret.
15. Utbyggeren gjøres oppmerksom på §16 i vedtektene når det gjelder det økonomiske ansvaret for fremtidig vedlikehold av de utbygde delene av leilighetene og ansvaret for eventuelle skader på den opprinnelige bygningsmassen.

HUSORDENSREGLER

Hver enkel borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Husorden skal sikre ro, orden og godt naboskap.

Alminnelige ordensregler

Kjøretøy og lignende må ikke settes på andre steder enn de Styret har anvist.
Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.
Vern om planter og trær.
Kast ikke mat utomhus. Dette trekker lett rotter til området.
Flaggstenger, skilt og radioantenner tillates ikke oppsatt uten innhentet tillatelse fra Styret på forhånd.

Regler om ro i leilighetene

Sang, høylytt tale og bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl. 2200 og kl. 0800. Musikkundervisning er bare tillatt med Styrets og tilstøtende naboers godkjenning. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 2200 og kl. 0600.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde dyr i leiligheten etter godkjenning fra Styret og under forutsetning av at andre ikke sjeneres.
Se borettslagets regler for dyrehold.

Søppel og avfall

Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser. Kassene skal alltid være lukket.
Unngå spill i søppelbåsene og fyll aldri topp på kassene. Papp og papir sorteres ut og legges i dertil egnet kasse. Plast og annet pakkemateriale skal ikke blandes med papp og papir. Avfall som ikke har sin plass i kassene avhendes på forsvarlig måte av den enkelte.

Tørke/bankeplass

Tørkeplassen skal bare benyttes til tørking av tøy og banking av tepper. Plassen skal ikke brukes på søn- og helligdager.

Styret
1998



MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..Åsenhagen Borettslag I..... adr.Skedsmo.....
Hus nr. 33

gnr.56..... bnr.44..... i Skedsmo

Eier: BBL Ungdommens Selvbyggerlag.....Postadr.: Hammerborg torg 1 B,
Oslo 1.

Anmerkninger:
Noe Småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen1..... år fra dato

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 20/6 1966

A. Lund
.....A. Lund.....
for Bygningssjefen

.....B. Iversen.....
Bygningskontrollør
B. Iversen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsenhagen 33D
2020 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre