

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481  
**E-post** nils@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm**  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72



Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427  
**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**  
**Aktiv Eiendomsmegling**  
Torvet 5  
2000 Lillestrøm

# Velkommen!

Åsenhagen 10 D er et familievennlig andelsrekkehus over to etasjer, med attraktiv beliggenhet i et stille og rolig nabolag. Her bor man like ved buss, skoler, barnehage og flotte turmuligheter i skogen. På baksiden har boligen en hageflekk med hekk, der en romslig markterrasse innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld. En felles lekeplass gir glede til de minste, og boligen disponerer en garasje i felles rekke.

Nye vinduer ble satt inn i 2024, og året før ble det lagt nytt 1-stavs laminatgulv i 1. etasje. Et helfliset bad ble pusset opp i 2016, utstyrt med dusjhjørne og varmekabler. Stuen er lys og meget romslig med ulike soner, mens kjøkkenet har spiseplass, nyere varmepumpe og godt med skaplass. Tre soverom med garderobeskap ligger sammen i 2. etasje. Velkommen!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 950 000,-	<b>Soverom:</b>	3
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 197 102,-	<b>Antall rom:</b>	4
<b>Omkostn.:</b>	Kr 9 288,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 56, bnr. 119
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 156 390,-	<b>Andelsnr.:</b>	53
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 5 635,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1204240165
<b>Selger:</b>	Solveig Wist		
<b>Salgsobjekt:</b>	Rekkehus		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1966		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	119/119 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	23052 m <sup>2</sup>		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	69
Nabolagsprofil .....	103
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

23052 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellesområdet rundt er opparbeidet med store grøntarealer, asfalterte internveier og en lekeplass til glede for de minste.

### Beliggenhet

Rekkehuset ligger på Åsenhagen – et attraktivt og barnevennlig boligområde, sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Skedsmokorset er praktisk plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo lufthavn, og det går direktebusser som tar deg til begge steder. Nærområdet har mye å by på, med nydelige turområder, gode idrettsanlegg og daglige servicetilbud.

Skedsmosenteret ligger ca. 1,8 km unna, og Skedsmokorset har både fotballbaner og ishall, med et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb. I tillegg er det kort vei til svømmehall, klatrevegg, flere treningssentre, Taekwondo-klubb og Skedsmohallen med mer. Nabolaget har også nærhet til flotte turområder i Romeriksåsen, deriblant Tæruddalen.

I Tæruddalen finner du lysløype og et mylder av stier. Lysløypa er oppgradert i senere år, 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.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Skedsmokorset hvor du finner Kiwi, Rema 1000 og Meny. Her ligger også Skedsmosenteret, et moderne kjøpesenter med det meste av det du trenger. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm, Strømmen Storsenter og Oslo sentrum med alle bymessige fasiliteter.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Område består av rekkehus og lavblokker.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Åsenhagen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 15 min til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Åsenhagen er nærmeste barnehage, og OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Åsenhagen, som ligger ca. 3 min unna. Fra Skedsmokorset bussentral er det hyppige avganger mot Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad og Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min ned til Lillestrøm, 10 min til Strømmen storsenter, 15 min til Oslo og 20 min til Oslo lufthavn, Gardermoen.

#### **Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

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 såle til antatt fast grunn.

TG2 - avvik som kan kreve tiltak

Utvendig :

Vinduer og dører TG2 grunnet alder, utskiftinger kan skje.

Innvendig:

Radon - målinger er ikke foretatt og bygget er ikke utført med randonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Trapp - TG2 gitt grunnet trapp ikke tilfredsstillende dagens forskrifts krav. Det anbefales å lage mindre åpninger mellom trappetrinn og rekkverk samt å montere håndløper.

Våtrom:

Overflater - er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Sluk, membran og tettesjikt - Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt. Det er ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Ventilasjon - er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført en enkel kontroll ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken:

Overflater og innredning - Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tekniske installasjoner:

Innvendig vannledninger - TG2 gitt grunnet brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - TG2 grunnet mer en halvparten av brukstid er passert. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift, dette bør etableres etter gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Oppussing bad 2016 Ej RENOVACIJA orgnr. 994 197 533

Rettet gulv utbygg 2023.

Lakt ny laminat 1. etg. 2023

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Nye vinduer 2024
- Nytt tak
- Nytt pipebeslag
- Beiset bod 2018

- Byttet kledning 2019 gesims

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Sprekker i betongelementer skap gang 2. etg.

- Mulig fuktighet i gulv bod

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport datert 10.02.2025 utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse renoverert badet

Arbeid utført av EJ RENOVACIJA

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse jobben gjort av membraneksperten.

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

Ja

Beskrivelse kan renne inn vann i garasje, kommer inn ved porten.

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

Ja

Beskrivelse har vært skjevt gulv i utbygg som er rettet opp. Sprekk i mur skap gang 2. etg.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bytte av sikringsskap

Arbeid utført av Gardermoen Elektro AS

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

Ja

Beskrivelse Det har vært for ca. 20 år siden

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse boretslaget har satt opp nye garasjer for ca. 20 år siden. nytt takk er lakt.

Arbeid utført av Boretslaget har ordnet dette.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse bygg på stue i 1978.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse søknad sendt Skedsmo kommune og godkjent.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse søknad sendt Skedsmo kommune og godkjent.

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

Ja

Beskrivelse hørt at noen har hatt skjeggkre.

## **Innhold**

Planløsning

1. etasje: Entré, bod, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og kott.

Kort fortalt

- Hyggelig rekkehus over to etasjer.
- Rolig og barnevennlig beliggenhet.
- Det følger med egen rekkegarasje.
- Hageflekk med hekk på baksiden.
- Herlig markterrasse på ca. 21 kvm.
- Taket og vinduene byttet ut i 2024.
- 1-stavs laminat fra 2023 i 1. etasje.
- Gulv i utbygget ble rettet ut i 2023.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- En varmepumpe installert i 2019.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Svært romslig stue med ulike soner.
- Et helfliset bad pusset opp i 2016.
- Gulvvarme og dusjhjørne på badet.
- Tre soverom sammen i 2. etasje.
- Alle rommene har garderobeskap.
- Lagringsplass i bod og kott inne.



## Standard

### Entré

Ytterdøren er overbygd og utstyrt med belysning, og ved inngangen har boligen plass til benker eller et koselig kaféssett. Vel inne er entreen innredet med laminatgulv og hvitmalte panelvegger, og jakkene ryddes bort i et furuskap med skuffer og speilfront. Tilliggende entreen finner man en romslig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

### Kjøkkenet

Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen, med både grå fliser og 1-stavs laminat på gulvet. Laminatgulvet ble lagt i 2023 og bidrar til en flytende overgang mellom stuen og kjøkkenet. Ved vinduet er det plass til et spisebord for rolige morgenstunder, og en varmpumpe fra 2019 tilfører jevn og behagelig varme.

Selve kjøkkenet er oppført med god skap- og skuffeplass langs to vegger, og innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Over den ene benken er det mørkeblå fliser, og over kokesonen er en ventilator installert. Kjøkkenet har opplegg for vaskemaskin og avsatt plass til komfyr.

### Stue

Stuen er et meget romslig oppholdsrom for familien, med klart avdelte soner og god møbleringsfrihet. Lyset strømmer inn via en stor vindusflate i front, og stuen har direkte utgang til markterrassen i hagen.

Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Det nye laminatgulvet står fint til lyse vegger, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Uten å oppleves rotete har stuen god plass til flere sittegrupper, og her samles man for både rolige og sosiale kvelder.

### Bad/wc

Badet er praktisk plassert utenfor soverommene. Rommet ble pusset opp i 2016, og har et delikat uttrykk der lysegrå gulvfliser kombineres med hvite og matchende fliser på veggene. Varmekabler er installert, og badet har toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger. Den øvrige innredningen består av servant med skuffer i trestruktur og et matchende speilskap med belysning.

### Soverom og garderobe

Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Rommet har et stort, plassbygget skap, og et eget kott gir ytterligere plass for oppbevaring. Både entreen og de øvrige soverommene er innredet med garderobeskap. Gangen utenfor soverommene har et innebygd skap, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen.

### Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i et stille og rolig område med nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Borettslaget er velholdt, og i 2024 fikk husene nye vinduer, nytt tak og nytt pipebeslag. På baksiden har boligen en hageflekk med plen og hekk, og ved inngangen finner man et skjermet gårdsrom med belegningsstein. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget markterrasse på ca. 21 kvm, med to markiser og direkte adkomst til hagen. Levegger gir fin skjerming mot naboene, og uteplassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

### Teknisk

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. En ca. 120 liters varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken, og enkelte rør ble skiftet i forbindelse med oppussingen av badet i 2016. Sikringsskapet har automatsikringer fra rundt 2015.

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

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

Inneholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox.

### Parkering

Boligen disponerer en garasje i felles rekke, med innlagt strøm og belysning. Garasjen måler ca. 18 kvm, og ved behov er det mulighet for gjesteparkering på fellesarealet.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring AS

### Polisenummer

SP586927

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

## Energi

### Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet, i utbygget (stue/spisestue) og en varmepumpe fra 2019 på kjøkkenet. Det er pipe og mulighet for ildsted.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 950 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 334 021

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 336 084

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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 (kr 139)

Avdrag felleslån (kr 81)  
Avdrag felleslån (kr 442)  
Renter felleslån (kr 372)  
Renter felleslån 3 (kr 77)  
Renter felleslån (kr 331)  
Felleskostander (kr 4004)  
Avdrag felleslån (kr 39)  
Renter felleslån (kr 150)

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 635

**Andel Fellesgjeld**

Kr 197 102

**Fellesgjeld pr. dato**

03.02.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Åsengrenda Borettslag

**Organisasjonsnummer**

952934260

**Andelsnummer**

53

**Om borettslaget**

- Borettslaget har felles fiberavtale med Altibox.
- Det gis tillatelse til å sette opp varmpumpe på visse forutsetninger, man må få styrets godkjenning.
- Bygningsskader i tilbygger andelseiers ansvar, også når utbygging er utført av tidligere eier. Et eksempel er setningsskader kjeller.
- Låneopptak/ vedlikehold: Kun mindre løpende vedlikehold. Endel leiligheter trenger bedre drenering; det er ikke avgjort hvordan dette skal kunne gjøres og/eller organiseres (er i utg.punktet andelseiers ansvar).
- Borettslaget har tidligere praktisert at den enkelte andelseier selv maler sin andelsleilighet utvendig. De som ikke har malt selv, betaler maler for jobben (når de andre maler).
- Borettslaget har en plan med Usbl for langsiktig planlagt vedlikehold og ansetter årlig midler til dette.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 20307923247, Sparebank 1 Ringerike Hadeland  
Serielån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 03.02.2025: 5.79% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 177  
Saldo per 03.02.2025: 4 355 747  
Andel av saldo: 78 352  
Første termin/første avdrag: 30.05.2015 ( siste termin 30.10.2039 )

Lånenummer: 22808874168, Sparebank 1 Ringerike Hadeland  
Serielån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 03.02.2025: 5.79% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 225  
Saldo per 03.02.2025: 1 740 200  
Andel av saldo: 31 303  
Første termin/første avdrag: 01.12.2018 ( siste termin 01.11.2043 )

Lånenummer: 22808144496, Sparebank 1 Ringerike Hadeland  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 03.02.2025: 5.79% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 227  
Saldo per 03.02.2025: 874 793  
Andel av saldo: 15 736  
Første termin/første avdrag: 30.01.2024 ( siste termin 30.12.2043 )

Lånenummer: 22808221385, Sparebank 1 Ringerike Hadeland  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 03.02.2025: 5.54% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 356  
Saldo per 03.02.2025: 3 986 595  
Andel av saldo: 71 712  
Første termin/første avdrag: 30.10.2024 ( siste termin 30.09.2054 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. 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 førstkommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten med meldefrist 27.02.2025 23.59 og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3

måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **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 godkjennelse 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**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 56, bruksnummer 119 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 53 i Åsengrenda Borettslag med orgnr. 952934260

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/56/119:

23.05.1990 - Dokumentnr: 104493 - Skjønn

Ekspropriasjon/avtaleskjønn av 27/2 1989 i forbindelse med anlegg av gang- og sykkelvei langs Rv 120 i Gjerdrum.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1967 - Dokumentnr: 104537 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:44

13.03.1991 - Dokumentnr: 3373 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:409

23.04.1993 - Dokumentnr: 4198 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 395171 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:119

01.01.2024 - Dokumentnr: 147462 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:119

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.09.1967

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.09.1967.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

#### **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.

## Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 950 000 (Prisantydning)

---

197 102 (Andel av fellesgjeld)

---

4 147 102 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 288 (Omkostninger totalt)  
20 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
22 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 156 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 167 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 170 090 (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 9 288

#### **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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 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 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no  
Tlf: 977 93 481

Kamilla Benum Braanen  
Eiendomsmegler / Partner  
kamilla.benum.braanen@aktiv.no  
Tlf: 417 30 427

### **Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no  
Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

### **Salgsoppgavedato**

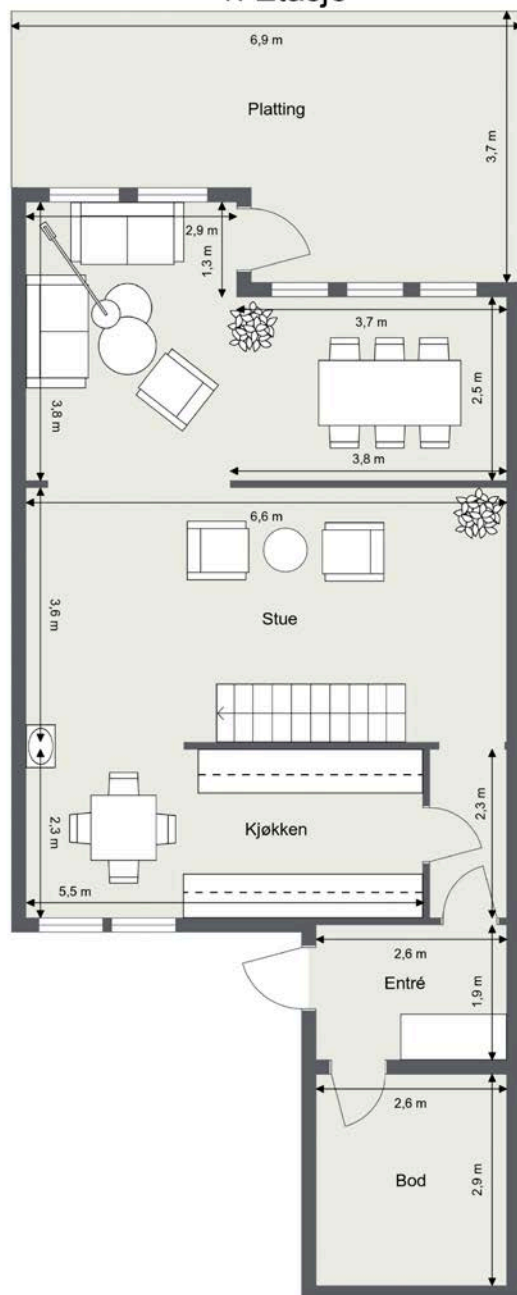
20.02.2025





# Åsenhagen 10 D 2020 SKEDSMOKORSET

## 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
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.













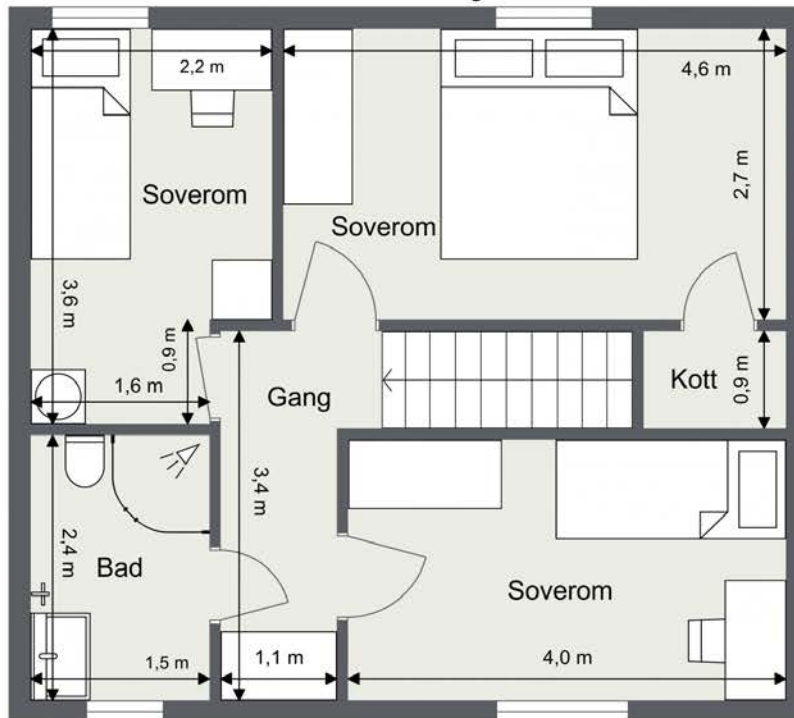








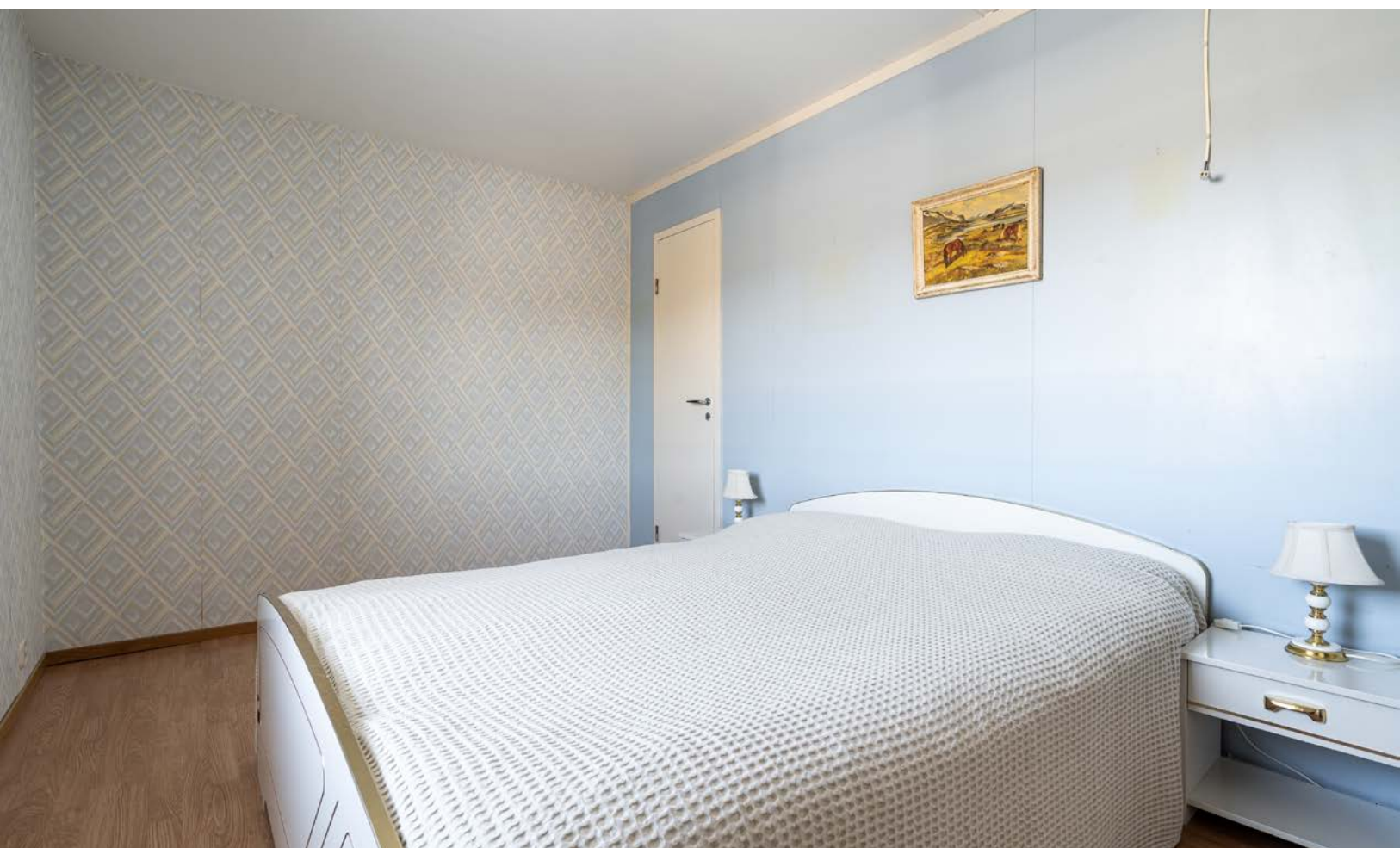
## 2. Etasje















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Åsenhagen 10 D, 2020 SKEDSMOKORSET

🏠 LILLESTRØM kommune

# gnr. 56, bnr. 119

# Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 13907-2733

Referansenummer: FD3725

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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@takspartner.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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Andels rekkehus som er bygget 1966.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. 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 skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

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 teknet med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer. Etasjeskiller i støptdekke. 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. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

Tg ikke satt. Dette er borettslag/ Sameiets ansvars område og ikke

ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inispisert. Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

En malt ytterdør. Terrassedør med 2-lags energiglass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Tregulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg. Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel. Overflatebehandling himling: Malte betongelementer, malt panel og takess.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra rundt 1995 i fig kunde med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det er plassert en vaskemaskin på kjøkkenet.

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 kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/rør-i-rør system(2016). Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg 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.

# Beskrivelse av eiendommen

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

Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

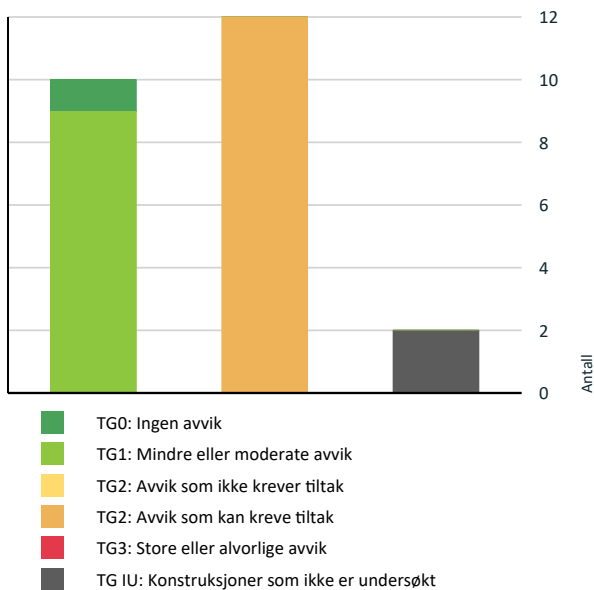
### Andels rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Det er bygd på og dette kommer ikke frem på tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [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 tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer. Etasjeskiller i støptdekke. 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. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er borettslag/ Sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke innsisert.

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

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte 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 takstrappert.

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: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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 vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

## TG 2 Dører

En malt ytterdør. Terrassedør med 2-lags energiglass.

Normal elde og slitasje i forhold til alder. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Årstall: 1978

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 vinduer 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.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en platting med tregulv, størrelse er ca. 21m<sup>2</sup>.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Tregulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater og malt panel.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer, malt panel og takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. 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 møblement, bilder og hyller.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

### TG 2 Radon

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

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.



# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

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

## 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.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er målt 16,3cm åpning i trinn og det er målt 18cm åpning i rekkverk. 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.

Det bør monteres håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## Andre innvendige forhold

Det er montert en dag tank i stue.

## Andre innvendige forhold - 2

Det er observert fuktmerker i gulv i bod. Det er ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

# Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. 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.

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

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen avvik på befaringsdag.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade

#### 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

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra rundt 1995 i flg kunde med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det er plassert en vaskemaskin på kjøkkenet.

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: 1995

Kilde: Eier

#### 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

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/rør-i-rør system(2016). 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.

### Vurdering av avvik:

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

Fordeleskapet er ikke inspisert innvendig da denne er plassert i underskap og lite tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. 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.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning på rundt 120 liter, denne ble montert rundt 1995 iflg kunde.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og deler av stue samt fyring med varmepumpe.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## 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 forenklete 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 befaringdagen. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1967

Byttet til automatsikringer ca. 2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

bad oppussing 2016

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Comfort Elektro AS. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## Tillegg 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 bygnings sakkyndig 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## 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.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Rør anlegget 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.



# Tilstandsrapport

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

Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk teknet med takpapp, garasjeport, lys og strøm. Garasje er ikke vurdert ut over nevnte beskrivelse. og ikke TG satt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

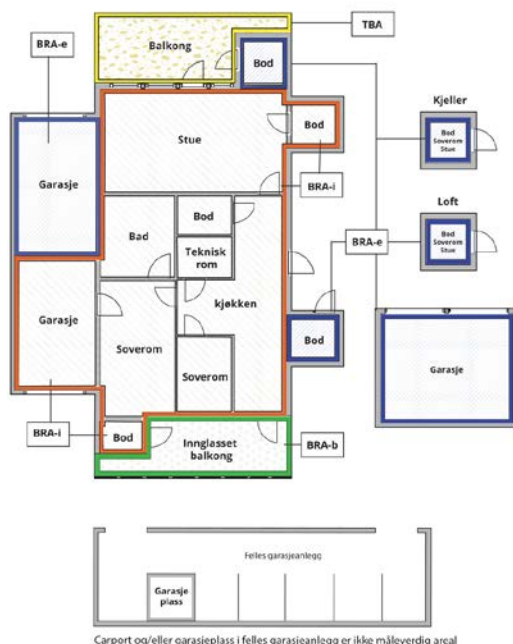
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	77			77	21
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### 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	Entré, Kjøkken, Stue, Bod		

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Det er bygd på og dette kommer ikke frem på tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

## 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	110	9
Garasje	0	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Solveig Wist	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	119	0	0	23052.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åsenhagen 10 D

### Hjemmelshaver

Åsengrenda Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952934260		Boligbyggelaget Usbl	Solveig Wist

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

53

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, sentralt plassert midt mellom Oslo og Gardermoen. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også gangavstand til Skedsmo Senter som har et godt servicetilbud. Lillestrøm, Jessheim, Strømmen og Lørenskog ligger også godt innen rekkevidde.

Området har også nærhet til fotballbane, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg, treningssenter, samt flotte tur og friluftsområder i Romeriksåsen sommer som vinter. Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm.

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 23 052,50m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent 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:  
oppussing bad 2016 Ej RENOVACIJA orgnr. 994 197 533  
Rettet gulv utbygg 2023.  
lakt ny laminat 1. etg. 2023

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

nye vinduer 2024  
nytt tak  
nytt pipebeslag  
beiset bod 2018  
byttet kledning 2019 gesems

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:  
Sprekker i betonelementer skap gang 2. etg.  
mulig fuktighet i gulv bod

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1969

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.12.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	30.11.2024	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Megler	10.02.2025	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	02.12.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	11.11.2016	Comfort Elektro AS	Fremvist		Nei
Tegninger	04.02.1964		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Membran	04.08.2016	Membraneksperten AS	Fremvist		Nei

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 overgangperiode 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD3725>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204240165	
<b>Selger 1 navn</b>	
Solveig Wist	
<b>Gateadresse</b>	
Åsenhagen 10D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1966
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	58
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240165

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SW

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	renovert badet
Arbeid utført av	EJ RENOVACIJA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	jobben gjort av membraneksperten
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	kan renne inn vann i garasje, kommer inn ved porten
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	har vært skjevt gulv i utbygg som er rettet opp. Sprekk i mur skap gang 2. etg.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av sikringsskap
Arbeid utført av	Gardermoen Elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært for ca. 20 år siden
-------------	----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

boretslaget har satt opp nye garasjer for ca. 20 år siden. nytt takk er lakt.

Arbeid utført av

Boretslaget har ordnet dette

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

bygg på stue i 1978

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

søknad sendt Skedsmo kommune og godkjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/boretslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

hørt at noen har hatt skjeggkre

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

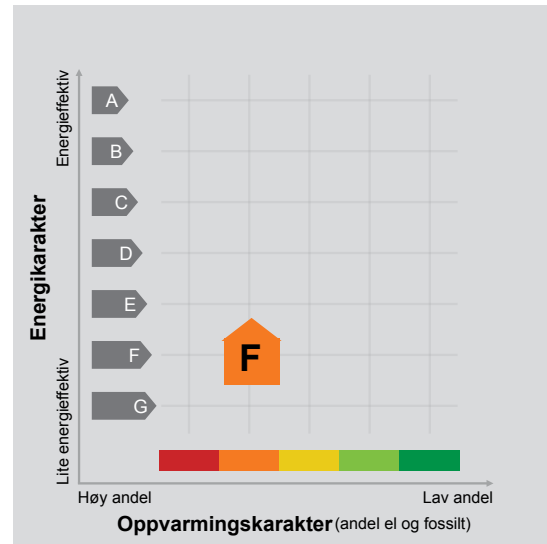
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Wist	7ed7048cb96847c4f401c97 ebde2448ddd0ae306	10.02.2025 19:25:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240165

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Åsenhagen 10D
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19361357
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78962
Dato	12.02.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 03.02.25 Side 1 av 3

i sengrenda Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	203/32	Fjdselsdato eier:	12.08.1937
i senhagen 10 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Solveig Wist		
Organisasjonsnr: 952 934 260	Andelsnr:	53		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 5 635

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	139
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	81
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	442
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	372
	Renter fellesl <sup>3</sup> n 3	77
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	331
	Felleskostnader	4 004
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n 3	39
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	150

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

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	197 102	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	197 545
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	10 957 335	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	10 981 944

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 20307923247, Sparebank 1 Ringerike HadelandSerie l<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 03.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 03.02.2025: 4 355 747

Andel av saldo: 78 352

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.05.2015 ( siste termin 30.10.2039 )

L<sup>3</sup> nenummer: 22808874168, Sparebank 1 Ringerike HadelandSerie l<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 03.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 225

Saldo per 03.02.2025: 1 740 200

Andel av saldo: 31 303

Fjrste termin/fjrste avdrag: 01.12.2018 ( siste termin 01.11.2043 )

L<sup>3</sup> nenummer: 22808144496, Sparebank 1 Ringerike HadelandAnnuitets l<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 03.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 227

Saldo per 03.02.2025: 874 793

Andel av saldo: 15 736

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.01.2024 ( siste termin 30.12.2043 )

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 03.02.25 Side 2 av 3

; sengrenda Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	203/32	Fjdselsdato eier:	12.08.1937
; senhagen 10 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Solveig Wist		
Organisasjonsnr:	952 934 260			

### 3: Fellesgjeld

L<sup>3</sup> nenummer: 22808221385, Sparebank 1 Ringerike Hadeland  
Annuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 03.02.2025: 5.54% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 356  
Saldo per 03.02.2025: 3 986 595  
Andel av saldo: 71 712  
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.10.2024 ( siste termin 30.09.2054 )

### 4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Erik Elvestad  
Adresse: ; senhagen 14 G  
Postnr/-sted: 2020 SKEDSMOKORSET  
Telefon: Mob.: 92806103  
E-post: asengrenda@mittusbl.no  
Webseite: <https://asengrenda.lettsturt.no/>

### 5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrsml om utes<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> oppgitt riktig utes<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	48 190	Gjeld:	197 545	Andre inntekter:	1 176
		Utgifter:	8 359		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 900
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	53

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1966  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 56/119  
Bygningstype: RH  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 23106

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF  
Polisenr: SP586927

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:  
Heis: Nei  
Oppvarmingstype: Uspesifisert  
Parkeringstype: Se info lenger ned ()  
System<sup>3</sup> s: Nei  
Antall rom: 4  
Husdyrhold: Ja  
Oppr. antall rom: 4  
Livsljpp standard: Nei  
Kategori: Kategori 10  
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget  
2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, )  
2 - Medlem i Usbl

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 03.02.25 Side 3 av 3

j sengrenda Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	203/32	Fjdselsdato eier:	12.08.1937
j senhagen 10 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Solveig Wist		
Organisasjonsnr:	952 934 260			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### Fasiliteter:

##### Kabel-TV/Internett/Telefoni:

Per 01.11.2021 er borettslaget med i sameiet j senhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene p<sup>3</sup> j senhagen.

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av b<sup>3</sup> de TV, Internett og telefoni i samme system.

Innholdsleverandnr er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjres p<sup>3</sup> www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For n<sup>3</sup> r mere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

Oppvarming: E lektrisk, felleskostnader er ex fyring og varmtvann. Det gis tillatelse til <sup>3</sup> sette opp varmpumpe p<sup>3</sup> visse forutsetninger, man m<sup>3</sup> f<sup>3</sup> styrets godkjennelse.

Andre spesielle opplysninger: Forsikringsskader: Beboer betaler egenandel ved forsikringsskader i kjeller.

Bygningsskader i tilbygger andelseiers ansvar, ogs<sup>3</sup> n<sup>3</sup> r utbygging er utfjrt av tidligere eier. Et eksempel er setningsskader kjeller.

L<sup>3</sup> neoptak/ vedlikehold: Kun mindre lnpende vedlikehold. Endel leiligheter trenger bedre drenering; det er ikke avgjort hvordan dette skal kunne gjres og/eller organiseres (er i utg.punktet andelseiers ansvar)

Vedlikehold av kjeller er andelseiers ansvar. Hvis leilighen har har utgravet kjeller, uten forbedret drenering, m<sup>3</sup> andelseier utbedre ved lekkasjer o.l.

Kjellergulvet er langt under opprinnelig drenering. Dette i h.t. vedtektene.

Borettslaget har tidligere praktisert at den enkelte andelseier selv maler sin andelsleil. utvendig. De som ikke har malt selv, betaler maler for jobben (n<sup>3</sup> r de andre maler).

Borettslaget har en plan med Usbl for langsiktig planlagt vedlikehold og avsetter <sup>3</sup> rlig midler til dette.

Parkering: Hver andelsleilighet disponerer n<sup>3</sup> n plass i fellesgarasje, som fjlger leiligheten ved salg. Det er i tillegg uteplasser og gjesteparkering.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p<sup>3</sup> 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 snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret





**INNKALLING 2024**

## Åsengrenda Borettslag

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00

Åsenhagen Skole, Åsenhagen 77, 2020 Skedsmokorset.

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til ordinær generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsengrenda Borettslag

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Åsenhagen Skole, Åsenhagen 77, 2020 Skedsmokorset.

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 170 000 ,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Stian Klaussen Bertheussen

Styremedlem, Geir Lund

Styremedlem, Jostein Sjøhaug - fratruddt.

Styremedlem, Doris Bakken

Varamedlem, Sylvi Karen Hollstedt - 1. varamedlem, fungert som styremedlem siden august 2023.

Varamedlem, Jørgen Hide

#### **5.1 Valg av leder**

Stian Bertheussen er på valg, ønsker ikke gjenvalg som styreleder.

**Forslag til vedtak:** Jan Erik Elvestad, 14G, er foreslått som ny styreleder, velges for 1 år.

## **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Doris Bakken er på valg, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem.

Jostein Sjøhaug meldt fratreden etter generalforsamling i fjor.

Geir Lund, ønsker fratreden grunnet flytting.

**Forslag til vedtak:** Kim Arne Grønnevik, 2G, er foreslått som styremedlem, velges for 1. år.

Marius Hansen, 8G, er foreslått som styremedlem, velges for 2 år.

Irene Sørensen, 12G, er foreslått som styremedlem, velges for 2 år.

## **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Sylvi Hollstedt er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Jørgen Hide er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Sindre Andre Laursen, 10A, er foreslått som varamedlem, velges for 1 år.

Stian Bertheussen, 10F, er foreslått som varamedlem, velges for 1 år.

## **5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

Styret velger en kandidat internt i styret.

**Forslag til vedtak:** Styret velger en kandidat internt i styret.

## **5.5 Valg av valgkomite**

Svenn-Erik Thoresen er på valg, ønsker ikke gjenvalg

Sylvi Hollstedt er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Doris Bakken, 4D, er foreslått som valgkomite.

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	837 233	828 031
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-22 888	415 743
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	512 292	-387 708
Endringer i andre langsiktige poster	-2 466	-18 834
B. i retts endring disponible midler	486 938	9 201
C. Disponible midler	1 324 171	837 233
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 530 273	1 155 454
Kortsiktig gjeld	-206 102	-318 221
C. Disponible midler	1 324 171	837 233

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2023 j sengrenda Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 030 095	2 903 049	2 943 776	3 256 064
Sum leieinntekt		3 030 095	2 903 049	2 943 776	3 256 064
Annen inntekt					
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 030 095</b>	<b>2 903 049</b>	<b>2 943 776</b>	<b>3 256 064</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	27 991	30 149	40 010	23 970
Styrehonorar	3	159 998	149 999	160 000	170 000
Driftskostnad					
Energikostnad		43 087	45 832	42 000	42 000
Kostnad eiendom/lokale	5	299 534	249 709	244 100	192 000
Kommunale avgifter/renovasjon		783 135	785 083	805 000	815 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	18 698	38 690	20 000	20 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	11 926	11 066	6 000	8 500
Reparasjon og vedlikehold	8	518 092	186 248	198 100	203 100
Revisjonshonorar		6 504	6 086	6 500	6 950
Forretningsfjrrerhonorar		142 221	138 213	142 500	150 000
Andre honorar		24 606	888	0	1 500
Kontorkostnad		0	1 078	1 200	1 200
Kontingent og gaver		16 800	16 800	17 800	17 300
Forsikring		237 942	222 924	238 001	295 574
Eiendomsskatt		182 042	147 688	142 000	200 500
Andre kostnader		16 351	10 923	22 000	17 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	282 029	264 919	300 000	310 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 770 954</b>	<b>2 306 294</b>	<b>2 385 211</b>	<b>2 475 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>259 141</b>	<b>596 755</b>	<b>558 565</b>	<b>780 470</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		21 896	6 672	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	911	247	0	0
Rentekostnad		304 835	187 853	200 842	376 757
Andel av rentekostnad i sameie	2	0	79	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>282 028</b>	<b>181 012</b>	<b>200 842</b>	<b>376 757</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>-22 888</b>	<b>415 743</b>	<b>357 723</b>	<b>403 713</b>
Overfjrt til/fra annen egenkapital		-22 888	415 743	0	0
<b>SUM OVERFjRINGER</b>		<b>-22 888</b>	<b>415 743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 j sengrenda Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 074 000	1 074 000
Bygninger	4	4 891 447	4 891 447
Andeler anleggsmiddel i sameie		27 247	24 781
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 992 694</b>	<b>5 990 228</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 252	29
Andre kortsiktige fordringer		0	8 744
Forskuddsbetalte kostnader		98 145	254 195
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende bank		1 422 877	892 486
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 530 273</b>	<b>1 155 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 522 967</b>	<b>7 145 682</b>



## Balanse 2023 j sengrenda Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 379 399	-1 356 511
Sum opptjent egenkapital		-1 379 399	-1 356 511
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 373 799</b>	<b>-1 350 911</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	7 408 264	6 895 972
Borettsinnskudd		1 282 400	1 282 400
Sum langsiktig gjeld		8 690 664	8 178 372
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 896	8 768
Leverandørgjeld		188 943	305 647
Skyldig off. myndigheter		2 031	139
P <sup>3</sup> Injone renter		5 363	1 318
Annen kortsiktig gjeld		4 869	2 348
Sum kortsiktig gjeld		206 102	318 221
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 896 766</b>	<b>8 496 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 522 967</b>	<b>7 145 682</b>
Pantstillelser	11	8 690 664	8 178 372

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stian Klaussen Bertheussen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Doris Bakken  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jostein Sjøhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Lund  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup>r. <sup>3</sup>vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes <sup>3</sup>v<sup>3</sup>re forbig<sup>3</sup>ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 <sup>3</sup>r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p<sup>3</sup> leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 355 540	2 355 540
3650 Innkrevde felleskostn. renter	287 150	161 045
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	387 405	386 464
Sum	3 030 095	2 903 049

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	282 029	264 919
8056 Andre finansinntekter i sameie	911	247
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	79
Sum	-281 118	-264 750

Borettslaget eier 12,33 % driftssameie/garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Sameiet i senhagen Fiber er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timeljnn fra Ljnnssystemet	4 250	6 900
5150 P <sup>3</sup> Ljnpne feriepenger	510	987
5400 Arbeidsgiveravgift	23 159	22 123
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra Ljnnssystemet	72	139
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	159 998	149 999
Sum	187 989	180 148

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall <sup>3</sup> rsverk sysselsatt: 0,01.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Oppgradering g <sup>3</sup> rdsrom	Klatrehus/klatreveg	Boligeiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	738 625	199 928	4 891 447	1 074 000
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	738 625	199 928	4 891 447	1 074 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	738 625	199 928	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	0	4 891 447	1 074 000
Anskaffels <sup>3</sup> r :	2007	2011	1966	1966
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10	5		

Borettslaget best<sup>3</sup> r av 56 andeler. Eiendommer er oppfjrt p<sup>3</sup> gnr. 56, bnr. 119, i Lillestrjmm kommune. Eiertomt p<sup>3</sup> 23 106 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret i If S kadeforsikring, polisenr. 586927.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	42 881	11 136
6391 Snrjm <sup>3</sup> king/strjng/feing	134 688	124 500
6392 Containerleie/tjmming	20 213	35 073
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	101 753	79 000
Sum	299 534	249 709

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lett Styrt AS og lisens Norske boligbyggelags land	18 698	38 690
Sum	18 698	38 690

### Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	851	7 547
6550 LyspN rer, lysrjr, sikringer o.l.	1 831	841
6552 Driftsmateriell	9 245	2 678
Sum	11 926	11 066

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	438 992	1 193
6602 Vedlikehold VVS	17 897	5 004
6613 Vedlikehold grjntanlegg/lekeplasser/uteomr <sup>3</sup> de	0	108 726
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	6 940	1 544
6643 Glassarbeid/Vindu	0	18 815
6648 Vedlikehold dnrer og porter	44 263	50 966
Sum	518 092	186 248

Konto 6601 gjelder nye garasjeporter fra leverandjren HD Solskjerming.

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 600	0	5 600
Sum innskutt egenkapital	5 600	0	5 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			
i rets resultat	-1 356 511	-22 888	-1 379 399
Sum opptjent egenkapital	-1 356 511	-22 888	-1 379 399
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 350 911</b>	<b>-22 888</b>	<b>-1 373 799</b>

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p3 basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vN/re hnyere enn den balansefjerte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	Skifte av garasjeporter		
L³ nenummer:	22808144496	22808874168	20307923247
L³ netype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2023	2018	2015
Rentesats:	5.24 %	5.24 %	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	01.11.2043	30.10.2039
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	2 310 000	7 300 000
L³ nesaldo 01.01:	0	1 925 000	4 970 972
Avdrag i perioden:	0	92 400	295 308
Opptak i perioden:	900 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	900 000	1 832 600	4 675 664
Saldo 5 år frem i tid:	754 285	1 378 300	3 199 138

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne n 20307923247	45 11	84 107 80 987	3 784 815 890 857
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne n 22808144496	45 11	16 189 15 589	728 505 171 479
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne n 22808874168	45 11	32 965 31 742	1 483 425 349 162
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L³ n 22808144496 har første avdrag 30.01.2024 med kr 2 065	45 11	16 189 15 589	37 36

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	7 408 264
Innskuddskapital	1 282 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 690 664
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 965 447

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

## Resultat og balanse med noter for Åsengrenda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Åsengrenda Borettslag**

Styreleder	Stian Klaussen Bertheussen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Doris Bakken (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Jostein Sjøhaug (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Geir Lund (sign.)	19.03.2024





Til generalforsamlingen i Åsengrenda Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Åsengrenda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-21 19:56:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A22EY-728NQ-P4I6L-Z8DND-W1UOG-8FT62

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Åsengrenda Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stian Klaussen Bertheussen  
Styremedlem, Geir Lund  
Styremedlem, Jostein Sjøhaug  
Styremedlem, Doris Bakken  
Varamedlem, Sylvi Karen Hollstedt  
Varamedlem, Jørgen Hide

Styret i Åsengrenda Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

## Virksomhetens art

Åsengrenda Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Åsengrenda Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 952934260. Åsengrenda Borettslag består av 56 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Åsengrenda Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586927. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Åsengrenda Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Egensjekk av hver husstand av brann og elektriske innretninger.
- Egensjekk av hver husstand av brannapparater og røykvarsler.

## Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter i 2023.

Det ble utført årlig service på garasjeportene i 2023 og det ble gjennomført enkeltstående utskifting av vinduer.

Det har blitt utført garantiarbeid og oppfølging av feil og mangler ved panelene på endevæggen og gesimsene. Det arbeidet er avsluttet.

Det ble gjennomført felles dugnad etter pandemien. Takk til alle som bidrar til at området vårt er ryddig og pent.

2 leiligheter skiftet eiere i 2023, vi ønsker nye beboere velkommen.

Styret har brukt vararepresentant Sylvi Hollstedt mesteparten av året fordi Jostein Sjøhaug måtte jobbe mindre med styrearbeid. Geir Lund overtok for Jostein i Åsenhagen fiber.

Framover nå bør garasjene få vedlikehold. Panelbord må skiftes og males, samt nytt blekk på takene.

Snekker skifter bordene og maling gjøres på dugnad.

Det ble tatt opp lån for å kjøpe nye garasjeporter i 2024.

Det er leilighet F som er rekkeansvarlig i år, 2024.

Det er noen som jobber med å innhente tilbud på nye vinduer i borettslaget. Det vil bli gitt informasjon om dette på generalforsamlingen, men det fattes ikke noe vedtak. Dette er ment som en informasjon.

Styret

16.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Åsengrenda Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

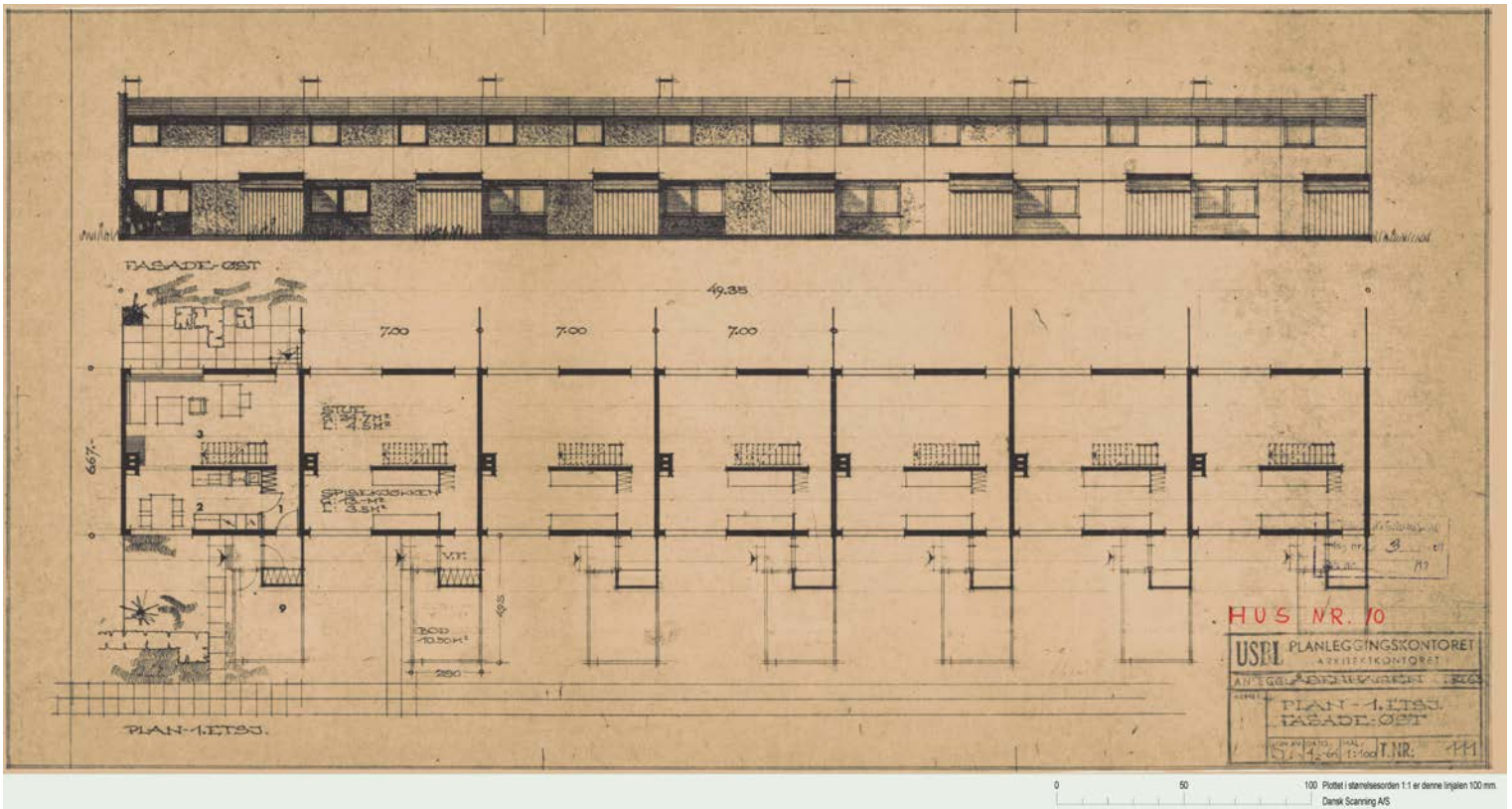
Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Åsenhagen Skole, Åsenhagen 77, 2020 Skedsmokorset.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

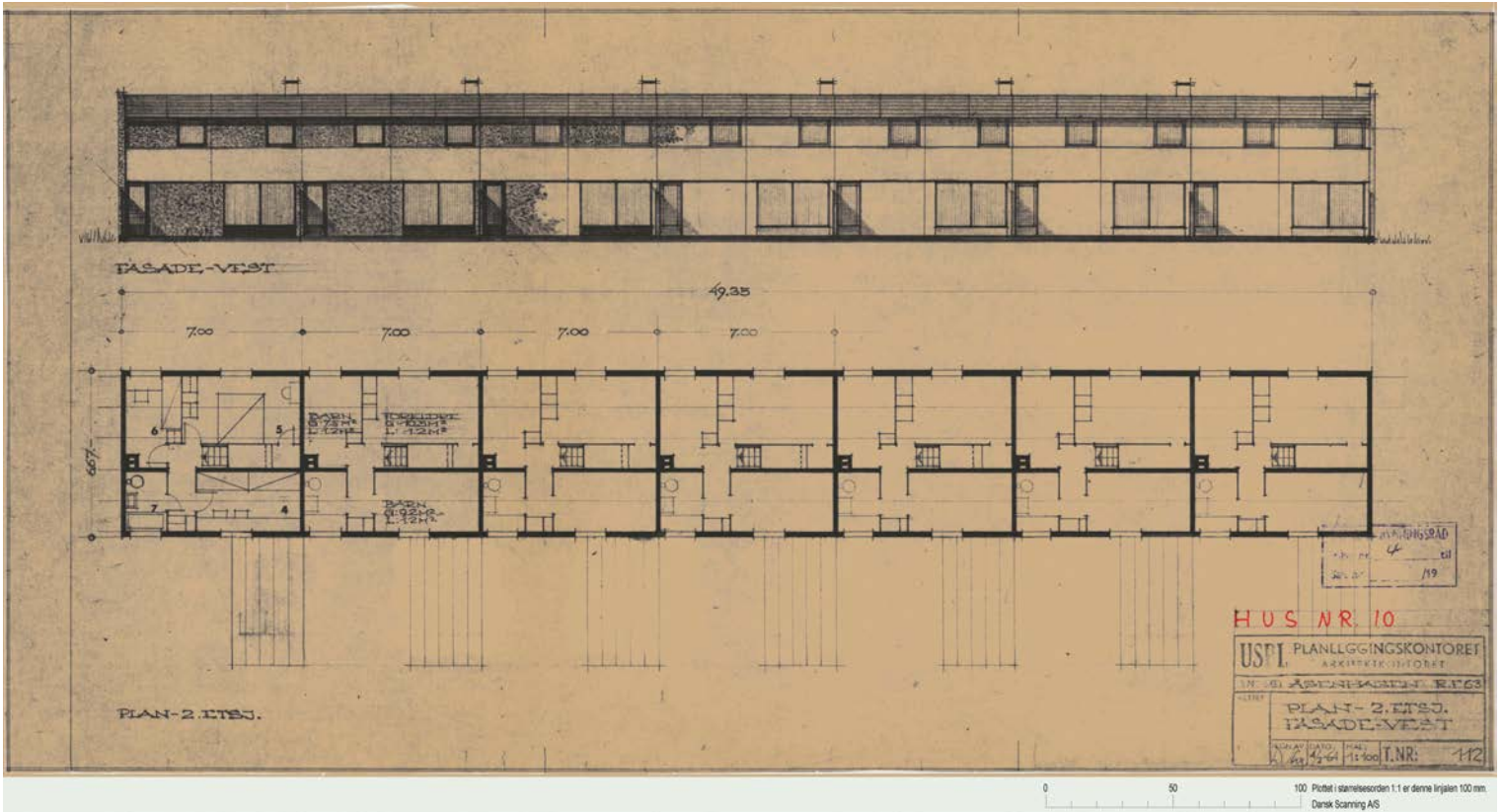
---

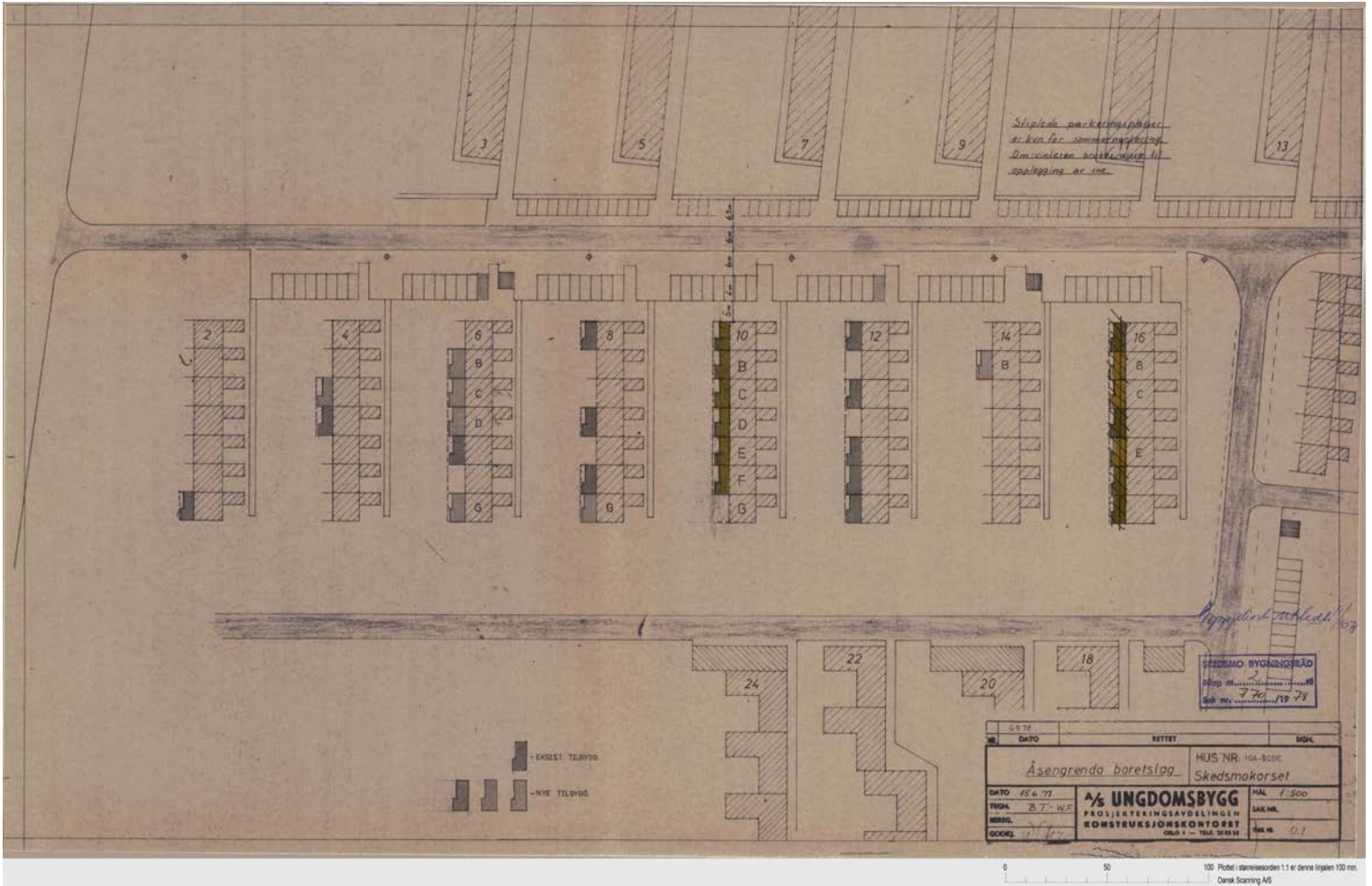
underskrift

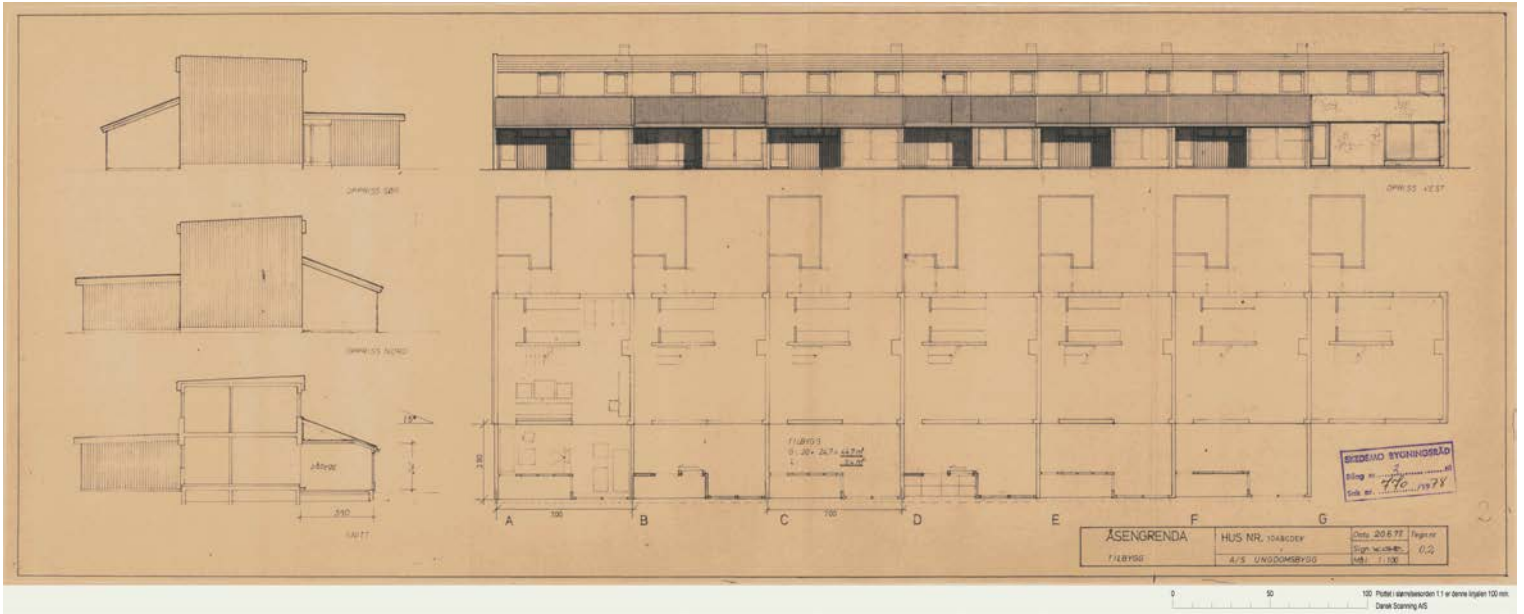












F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for 2 etg. rekkehus ..... under sak nr. 165/66 .....

approberte byggearbeider på eiendommen Åsenhagen 10 .....

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

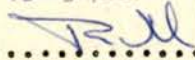
Eier: BBL. Ungdommens Selvb.lag ..... Adr.: Hammersborg torg 1 b, Oslo 1 .....

Anmerkninger: Det burde vært takrenner og nedløp på boden.

Skedsmo komm. bygn.kontroll den 26/9 1967

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen



Bygningssjef  
R. Michelet

  
Bygn.kontrollør  
B. Iversen

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

2 etg. rekkehus ..... adr. Åsenhagen .....  
Hus nr. 10 .....  
gnr. 56 ..... bnr. 44 ..... i Skedsmo  
Eier: BBL Ungdommens Selb.lag ..... Postadr. Hammersborg torg 1 b, Oslo .....

Anmerkninger: Noe småarbeide samt maling av trevirke utvendig gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen .....<sup>1</sup>..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 22/2 1967

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

.....  
Bygningssjef  
R. Michelet

.....  
Bygningskontrollør  
B. Iversen

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for TILBYGG TIL REKKEHUS ..... under sak nr. 770/78 .....


approberte byggearbeider på eiendommen <sup>10</sup>Åsenhagen B,C,D,E og F .....


gnr. 56 ..... bnr. 119 ..... i Skedsmo.

Eier Åsengrenda BRL ..... adr. v/Berge, Åsenhagen 38 C .....  
2020 Skedsmokorset

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 23. jan. 1979 .....

  
.....  
for Bygningssjefen  
A. Lund

  
.....  
Bygningskontrollør  
B. Iversen

# Nabolagsprofil

Åsenhagen 10D - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Åsenhagen Linje 400, 400E	3 min	0.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min	5.8 km
Oslo Gardermoen	22 min	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	27.2 km

## Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	9 min	0.7 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 129 elever, 7 klasser	15 min	1.1 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	4 min	2.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	15 min	1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min	7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min	7.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Åsenhagen Skole - Lillestrøm Kom...	8 min
Lillestrøm Kommune Korshagen Bar...	14 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

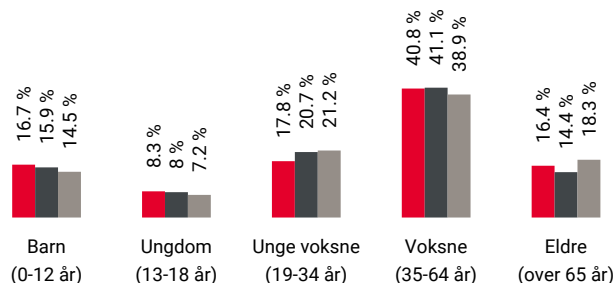
Godt vennskap 75/100



## 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	6 min	0.4 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 74 barn	14 min	1.1 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	15 min	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	17 min	1.3 km
Meny Skedsmo Senter	25 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## 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

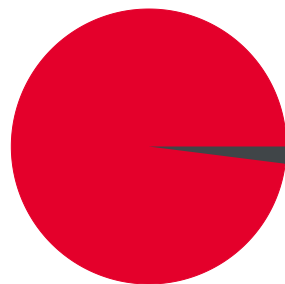
⚽ Åsenenga nærmiljøanlegg 5 min   
Ballspill 0.4 km

⚽ Åsenhagen ballplass 5 min   
Ballspill 0.4 km

🚴 Fresh Fitness Skedsmokorset 13 min

🚴 Avancia Sport Center Skedsmokorset 20 min

## Boligmasse



■ 98% rekkehus  
■ 2% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

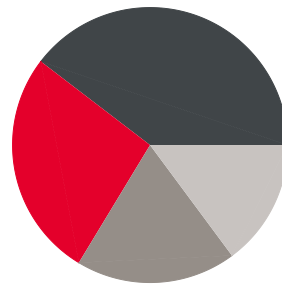


## Varer/Tjenester

📄 Skedsmo senter 23 min

📄 Vitusapotek Skedsmokorset 17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



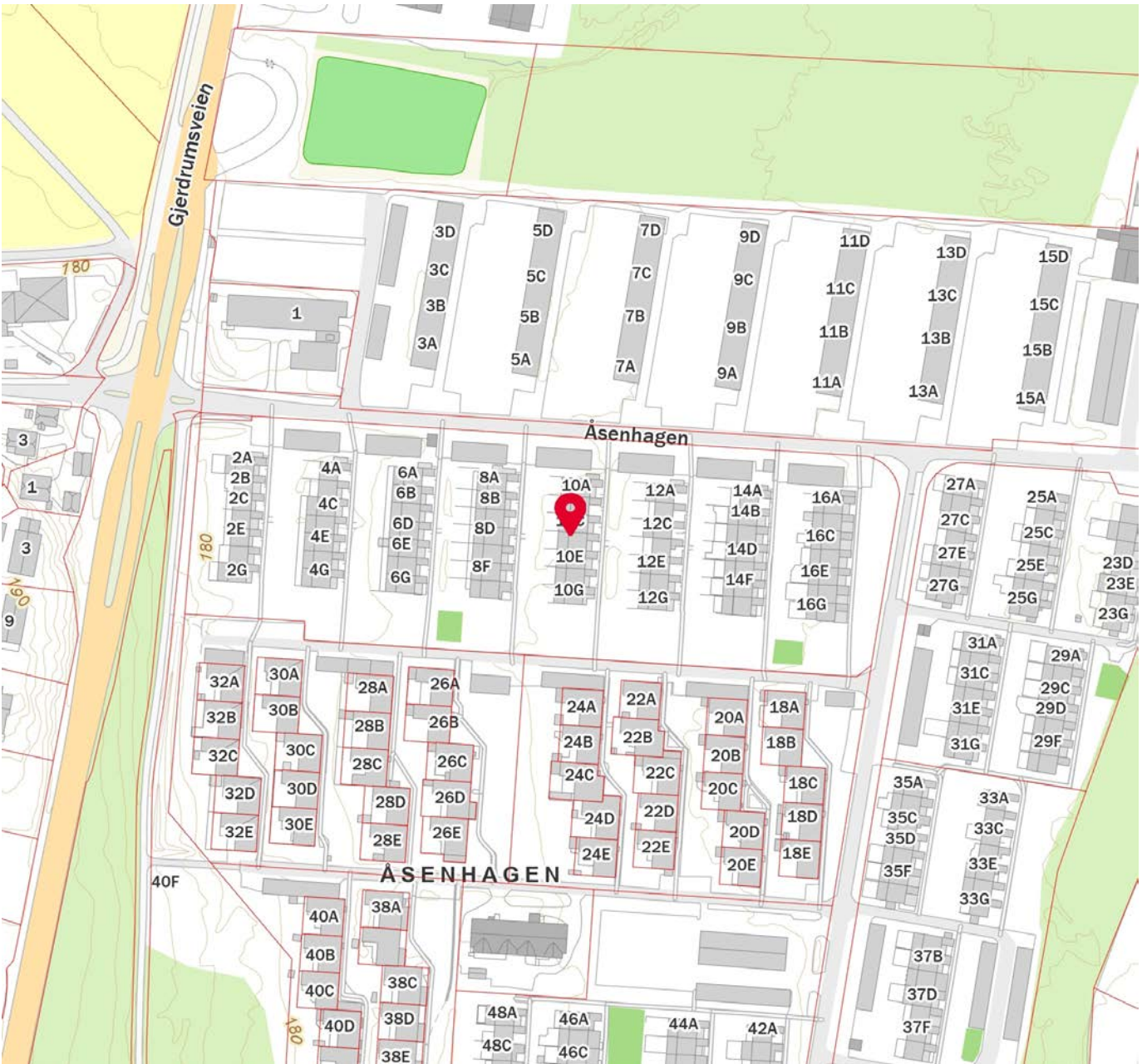
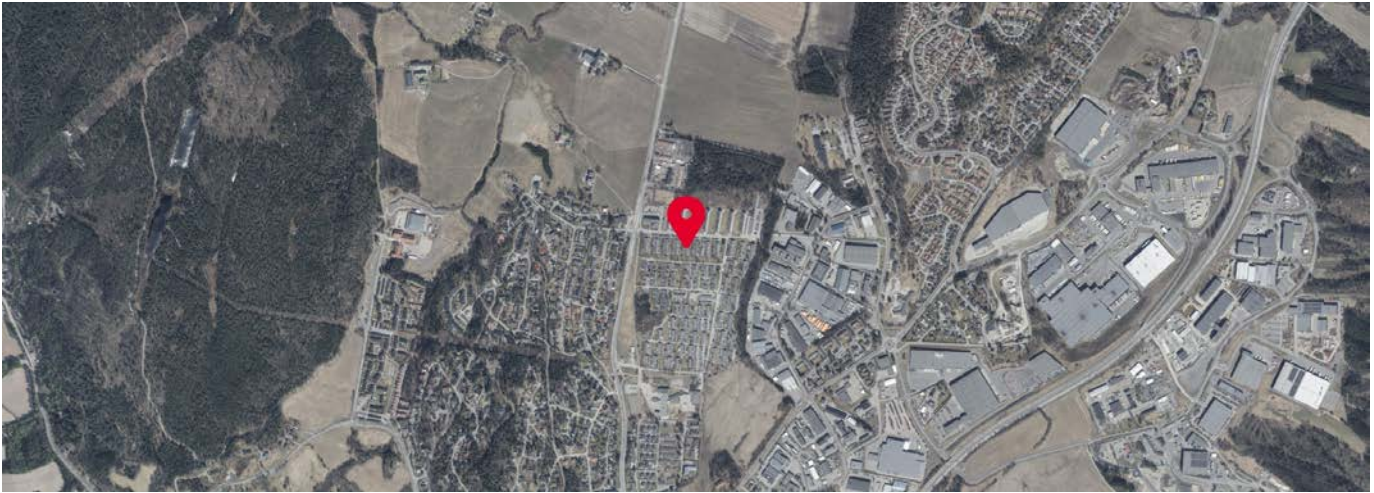
0% 43%

■ Åsenhagen  
■ Skedsmokorset  
■ Norge

## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Åsenhagen 10D  
2020 SKEDSMOKORSET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nils-Erling Bleikvassli

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 977 93 481  
**E-post:** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre