

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

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

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 128 288,-  
**Omkostn.:** Kr 9 232,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 387 520,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 749,-  
**Selger:** Miriam Waed Ghannam  
Stamatia Dimoglou

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 95/111 kvm  
**Tomtstr.:** 24369.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 56, bnr. 190  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1204250106

# Velholdt rekkehus med garasje og 2 romslige uteplasser. Nyere bad, kjøkken og vaskerom.

Åsenhagen 41 C er et innbydende andelsrekkehus over to plan pluss kjeller. Boligen oppleves velholdt, og arbeider fra 2021 inkluderer nye gulv, nytt kjøkken, oppgradering av badet og oppussing av et vaskerom med gjestetoalett. Her bor man sentralt, i gangavstand til skoler, dagligvare, barnehage og idrettsanlegg. Boligen har to romslige terrasser på hver sin side, så her kan man flytte seg etter solen gjennom dagen. En egen rekkegarasje følger med.

Stuen er pen med nymalte vegger og nyere peisovn, mens kjøkkenet har spiseplass, varmepumpe og mye oppbevaring. Alle hvitevarene er integrerte, inkludert mikrobølgeovn og egen fryser. Badet har gulvvarme og regnfallsdusj, praktisk plassert på samme plan som tre soverom. Garderobeplassen er godt ivaretatt på soverommene.

Velkommen!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 41  |
| Egenerklæring .....     | 68  |
| Budskjema .....         | 129 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

### Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 110 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en

fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter. Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Takhøyde er målt til 1.85m.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

24369.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er ideell for familier, i stille og rolig omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Nærmeste barnehage ligger rett utenfor døren. Fellesområdet rundt huset er opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier og en lekeplass til glede for de minste. På baksiden har boligen en inngjerdet hagefleck med gressplen, markterasse, blomsterkasser og port ut til fellesarealet.

Terrassen måler ca. 28 kvm, og er godt skjermet fra naboene. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har levegg, markise og adkomst fra stuen. Uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. På motsatt side finner man en overbygd og usjenert adkomstterasse. Terrassen har belysning, utestikk og et areal på ca. 19 kvm. Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen.

### **Beliggenhet**

Rekkehuset ligger på Åsenhagen – et attraktivt og barnevennlig boligområde, sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Skedsmokorset er praktisk plassert 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. 1,5 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.

#### **Servicetilbud**

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**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Fra boligen er det ca. 5 minutters gange til Åsenhagen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 20 min til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både 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**

Stigen Boligtakst AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utvendig:

Andels rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer. Etasjeskiller i støptdekke. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenforseksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

Malte trevinduer med 2-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt og el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017.

Utgang fra stue til markterrasse med tregulv, størrelse er ca. 28m<sup>2</sup>.

Adkomst terrasse som er takoverbygd med tregulv, størrelse er ca. 19m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt betongelementer og , malt panel.

Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om pumpe fungerer. Det er registrert fukt i gulv og det er tydelig tegn til fukt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må undersøkes nærmere. Estimering er kun satt til én kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert værslitte gulvbord samt råte i enkelte.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er bratt. Egner seg lite til å gå i. Det mangler håndløper.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte avslutninger er ufagmessig utført, det mangler avslutninger som lister enkelte steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert noen skjevheter.
- Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

- Svertesopp er registrert  
Dør/vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Benkeplate med noe bruksslitasje.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Hvor lenge har du eid boligen?

5 år og 10 måneder

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Et firma med mange fagfolk som har utført både bad i 2.ets og toalett i 1.ets

Arbeid utført av: Norsk rørservice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse står i dokumentene

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

Svar: Ja. Gulvet er ikke jevnt.

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

Svar: Ja. Anticimax har vært å lagt feller og sprayet noe middel rundt omkring, og ikke vært noe skjeggkre etter det.

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

Svar: Ja. Fikk elektriker for å sjekke hvorfor vi fikk flimringer i lysene. Han sjekket hele sikringsskapet.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja. I 2018 av tidligere eier på eget initiativ. Ingen dokumentasjon foreligger fra forrige eier.

Verdi: 60

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

Svar: Ja. Vår rekke hadde en liten periode med skjeggkre. Anticimax var her og satt opp feller og sprøytet noe middel på forskjellige steder i huser hvor de liker seg best. Ikke hatt noen etter dette.

## **Innhold**

### Planløsning

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

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

Kjeller: Bod og kryprom.

Annet: Loft.

### Kort fortalt

- Velholdt rekkehus over to plan.
- Bod og kryprom i kjelleretasjen.
- Følger med egen rekkegarasje.
- Markterrasse på ca. 28 kvm.
- En usjenert adkomstterrasse.
- Inngjerdet hagefleck med plen.
- Nytt gulv i 2021 i begge etasjer.
- Sparklet og malt taket i 1. etasje.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Kjøkken med dels åpen løsning.
- Spiseplass og varmepumpe.
- Varmepumpen montert i 2021.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue m/peisovn.
- Flislagt bad pusset opp i 2021.
- Varmekabler og regnfallsdusj.
- Eget vaskerom fornyet i 2021.
- Gjestetoalett på vaskerommet.
- Tre soverom i samme etasje.
- Garderobeskap på to soverom

## **Standard**

### Entré

Velkommen inn i et pent og hendig familiehjem med moderne fargevalg. Ytterdøren er overbygd og godt skjermet, utstyrt med belysning, ringeklokke og elektronisk lås. Vel inne har entreen varmekabler, flislagt gulv og hvitmalte panelvegger. I en nisje passer det fint å innrede med skap, og tilknyttet entreen finner man et vaskerom med gjestetoalett. Boligen oppleves velholdt, og i 2021 ble gulvene byttet i begge etasjer.

### Kjøkken

Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen, med spiseplass, 1-stavs laminatgulv og en varmepumpe fra 2021. Selve kjøkkenet er fra 2021, oppført med god skap- og skuffeplass langs to vegger. Innredningen har glatte fronter i hvitt og grått, og en sort oppvaskkum er nedfelt i en heltre benkeplate.

En hvit skylleplate er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med belysning. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### Stue

Stuen er innbydende, med godt lysinnslipp via store vinduer i front. Vinduene inkluderer en glassdør fra 2017 til markterrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både kjøkkenet og sofakroken. Stuegulvet har 1-stavs laminat, mens veggene er kledd med mønstret tapet og beige flater malt i 2025. Veggfargen fortsetter opp trappen og til gangen i andre etasje.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad utenfor soverommene og et eget vaskerom ved entreen. Begge rommene ble pusset opp av fagfolk i 2021. Badet har store, grå vegg- og gulvfliser for et stilrent uttrykk. Varme er lagt i gulvet, og badet er utstyrt med downlights og vegghengt toalett. En stor dusjnische har mosaikkfliser, sort regnfallsdusj og innfellbare dører i sort innramming. Den øvrige innredningen består av servant med sorte skuffer og et stort speilskap med belysning.

#### Vaskerom

Vaskerommet er innredet med gulvvarme og samme type fliser som badet. I rommet er det downlights, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Plassert under et speil med tilhørende lys og hylle, har rommet et stort benkeskap med nedfelt utslagsvask.

#### Soverom og garderobe

Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet er malt i en mørk blåtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Det er plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et kott skjult bak skyvedører langs den ene vegg. På det andre soverommet står det en skyvedørgarderobe med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i kjelleren.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Boligen disponerer en garasje i felles rekke, oppført med et areal på ca. 16 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP586887

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/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.

**Diverse**

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med en varmepumpe fra 2021 på kjøkkenet, supplert av gulvvarme på badet, i entreen og på vaskerommet. For vedfyring har stuen en peisovn fra 2020. Varmtvannstanken er fra 2023, rommer 194 liter og er plassert i kjelleren.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og kjøkkenet har waterguard og komfyrvakt fra 2021. Røropplegget ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badet, kjøkkenet og vaskerommet i 2021. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra

2023. Vinduene i huset ble skiftet i 2017.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

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

Kr 4 250 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 159 015

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 636 059

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Avdrag felleslån 183,-

Avdrag felleslån 388,-

Renter felleslån 343,-

Renter felleslån 385,-

Felleskostnader 3 776,-

Renter felleslån 184,-

Avdrag felleslån 336,-

Objekt:

MND.LEIE BILPLASS, 202/31 ( 249 - 31 ) 381,-

Vindu/balkong tillegg ( 7833 - 31 ) 373,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 749

### Andel Fellesgjeld

Kr 128 288

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

05.06.2025

### Andel fellesformue

Kr 8 378

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Myhrerskogen Borettslag

### Organisasjonsnummer

950284153

## Andelsnummer

4

## Om borettslaget

Myhrerskogen Borettslag org nr: 950 284 153

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

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

- Andre spesielle opplysninger: Andelshavere som ønsker å bygge ut leiligheten, stue, el kjeller, må søke styret før igangsettelse av arbeider. Depositum må innbetales. Skedsmo kommune må deretter søkes om byggetillatelse. Alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelse med den enkeltes utbygging av stue og/eller kjeller, dekkes av andelshaver selv. Dette i h t vedtak på generalforsamling 25.05.1975, med senere endringer, senest av 28.05.1990 og 24.04.2003. Garasjer skal kun utleies til andre andelshavere innenfor borettslaget. Tidligere hadde andelsleiligheteene mulighet for oppvarming med parafin. De som måtte ønske å benytte parafintaneken, må ta nærmere kontakt med styret. All kjøring med bil på gangveiene er forbudt. Blir gangveiene ødelagte, må andelshaver erstatte skadene.

- Annet: Beboerhenvendelser rettes skriftlig til styret ved leder Klas Grave, styret har styremøte den siste mandagen i hver måned.

- Nye vedtektsbestemmelser fra 2009:

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

2. Grunnvannspumpe i kjeller skal monteres med tilbakeslagsventil.

3. Snømåking av bodtak, terrassetak, utbygg og garasje er andelshavers eget ansvar ved behov.

4. Borettslaget gir tillatelse til montering av varmepumper. Det utarbeides retningslinjer for eventuelt støynivå og plassering av disse.

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

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

## Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

12123799605, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 05.06.2025: 5 208 205

Andel av saldo: 81 105

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

12134579356, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 05.06.2025: 2 469 960

Andel av saldo: 38 464

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2037)

16367963259, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 05.06.2025: 559 939

Andel av saldo: 8 720

Første termin/første avdrag: 01.03.2024 (siste termin 01.12.2038)

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende 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**

Må søke styret om godkjennelse.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 56, bruksnummer 190 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 4 i Myrerskogen Borettslag med orgnr. 950284153

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/56/190:

07.03.1969 - Dokumentnr: 101102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:44

08.02.1974 - Dokumentnr: 905575 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr. 37 bnr.582.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1764048 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:190

01.01.2024 - Dokumentnr: 148717 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:190

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for hus nr. 41 datert 26.08.1966.  
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger approbasjon/tillatelse for utgraving av kjeller under kjøkken, Åsenhagen 41c, datert 13.04.1982  
Det er utstedt ferdigattest for 7 rekker a 12 garasjer i Åsenhagen 23-49 datert 12.05.1969.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, med følgende avvik:  
- Utvidet bad i 2.etasje. Dusjnise-areal er på tegninger registrert som bod.  
- Vaskerom i 1.etasje er registrert som bod. Rommet er ikke bruksendret.  
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.  
Eiendommen ligger til offentlig vei. Borettslaget har private interne veier.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til 112 - Konsentrert småhusbebyggelse og følger ReguleringsBebyggelsesplan formålområdet, planid: 0231\_060.  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og følger Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023\_2035, planid: 3030\_2022\_2034.  
Eiendommen grenser til Flomvei, Bekker med årsikker vannføring og følger Kommuneplan for Lillestrøm kommune 230-Flomfare, 3030\_2022\_2034.

I nærheten av eiendommen er det område regulert til kombinert bebyggelse med anleggsformål og følger Lillestrøm kommune.

Styret har deltatt på møter ang. utbygging av Fribergjordet. Kommunen jobber med planer hvor det skal anlegges et stort idrettsanlegg på området syd for Åsenhagen hvor det i dag er jorde. Styret har uttalt seg om forhold som vil påvirke borettslaget og kommet med innspill for at kommende anlegg skal bli så bra som mulig.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 250 000 (Prisantydning)

---

128 288 (Andel av fellesgjeld)

---

4 378 288 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

7 882 (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))

---

9 232 (Omkostninger totalt)

20 132 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 932 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 387 520 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 398 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 401 220 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 232

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

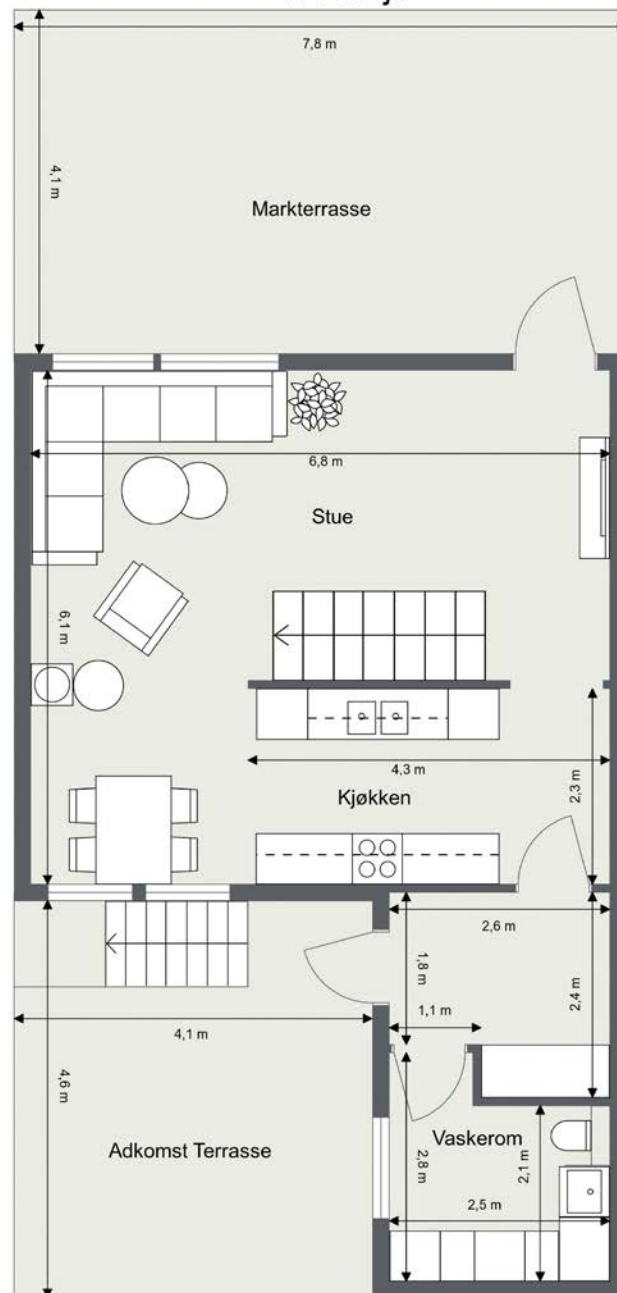
**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

**Salgsoppgavedato**

08.08.2025

## Åsenhagen 41 C 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.



Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen, med spise plass, 1-stavs laminatgulv og en varmepumpe fra 2021.



Selve kjøkkenet er fra 2021, oppført med god skap- og skuffeplass langs to vegger.



Innredningen har glatte fronter i hvitt og grått, og en sort oppvaskkum er nedfelt i en heltre benkeplate.



Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.



Ovnen og micro er praktisk plassert i et høyskap.



Ved spisesplassen er det gjort en fin kontrast med tapet på en vegg.



Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både kjøkkenet og sofakroken. Boligen har varmepumpe i tillegg.



Stuen er innbydende, med godt lysinnslipp via store vinduer i front.



Stuegulvet har 1-stavs laminat, mens veggene er kledd med mønstret tapet og beige flater malt i 2025.



Fra stuen er det utgang til markterasse.



Vaskerommet har gulvvarme samt store fliser på vegger og gulv.



I rommet er det downlights, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

## Åsenhagen 41 C 2020 Skedsmokorset



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.



Tre soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn.



Hovedsoverommet er malt i en mørk blåtone, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.



Soverom 2.



Soverom 3.



Badet i 2.etasje ble pusset opp av fagfolk i 2021.



Badet har store, grå vegg- og gulvfliser for et stilrent uttrykk.



På baksiden har boligen en inngjerdet hageflekk med gressplen, markterasse, blomsterkasser og port ut til fellesarealet.



Terrassen måler ca. 28 kvm, og er godt skjermet fra naboene.



Belysning og utesstikk er montert, og terrassen har levegg, markise og adkomst fra stuen.



Uterommet innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Åsenhagen 41C - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Industriveien<br>Linje 360, 365  | 6 min<br>0.5 km   |
| Leirsund stasjon<br>Linje R13    | 10 min<br>5.7 km  |
| Oslo Gardermoen                  | 22 min            |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>23.9 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Åsenhagen skole (1-7 kl.)<br>467 elever, 22 klasser     | 4 min<br>0.4 km  |
| Vardeåsen skole (1-4 kl.)<br>127 elever, 8 klasser      | 11 min<br>1 km   |
| Brånås skole (1-7 kl.)<br>289 elever, 14 klasser        | 4 min<br>2.1 km  |
| Tæruddalen skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser   | 18 min<br>1.5 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 13 min<br>6.9 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever               | 14 min<br>7.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Åsenhagen Skole - Lillestrøm Kom... | 3 min |
| Lillestrøm Kommune Korshagen Bar... | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

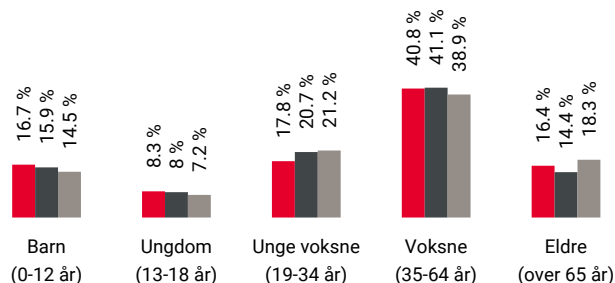
Godt vennskap 75/100



## 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)<br>48 barn           | 3 min<br>0.2 km  |
| Korshagen kommunale barnehage (1-5 ...<br>74 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Vardeåsen barnehage (0-5 år)<br>72 barn           | 11 min<br>1 km   |

## Dagligvare

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Kiwi Skedsmokorset<br>PostNord | 13 min<br>1.1 km |
| Meny Skedsmo Senter            | 18 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



### Trygghet der barna ferdes

Trygge 80/100

## Sport

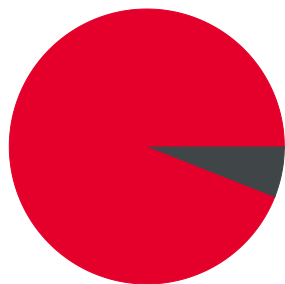
Åsenenga nærmiljøanlegg 2 min   
Ballspill 0.1 km

Åsenhagen skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

Fresh Fitness Skedsmokorset 7 min

Avancia Sport Center Skedsmokorset 11 min

## Boligmasse



94% rekkehus  
6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

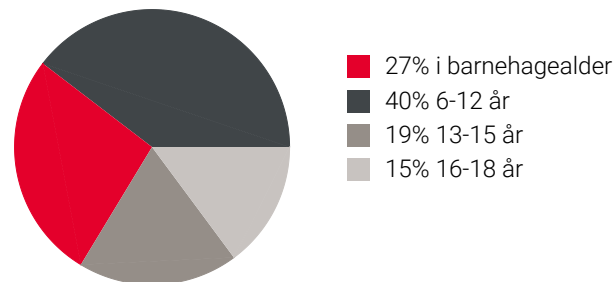
“

## Varer/Tjenester

Skedsmo senter 18 min

Vitusapotek Skedsmokorset 13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

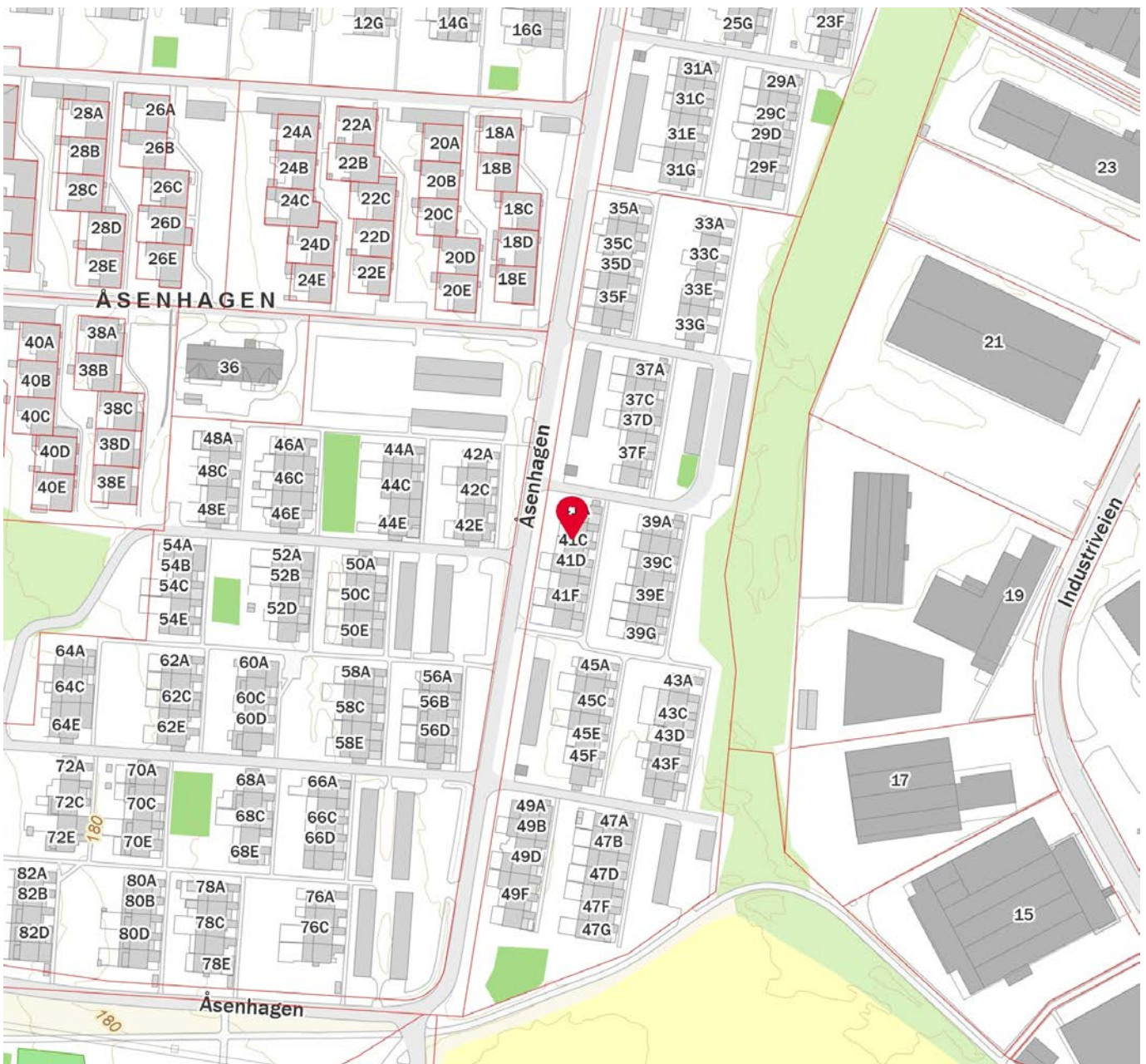


0% 43%

Åsenhagen  
Skedsmokorset  
Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Åsenhagen 41 C, 2020 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 56, bnr. 190

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 13907-3061

Referansenummer: GZ1176

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Andels rekkehus som er bygget i 1966.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. 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.

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

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

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.

## Rekkehus - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Andels rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer. Etasjeskiller i 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. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

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

Malte trevinduer med 2-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt og el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Utgang fra stue til markterasse med tregulv, størrelse er ca. 28m<sup>2</sup>. Adkomst terrasse som er takoverbygd med tregulv, størrelse er ca. 19m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt betongelementer og , malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,1cm fall og lokalt fall i dusjsone på 1,5cm.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Skilleplate mellom over og underskap.

Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn.

# Beskrivelse av eiendommen

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

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

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.

Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

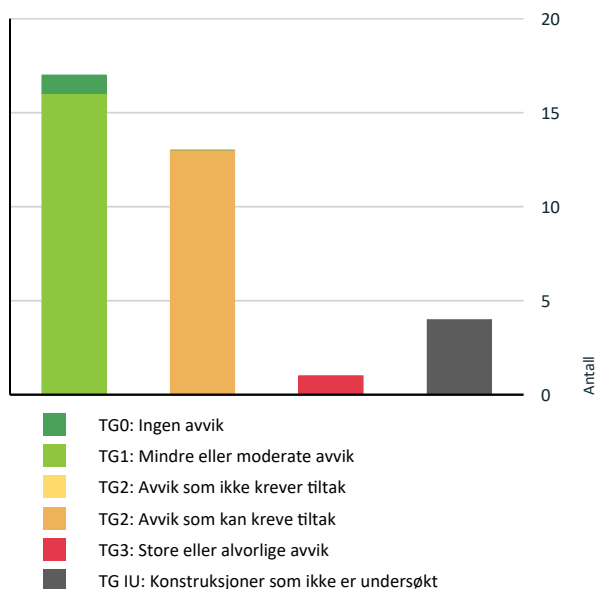
### Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

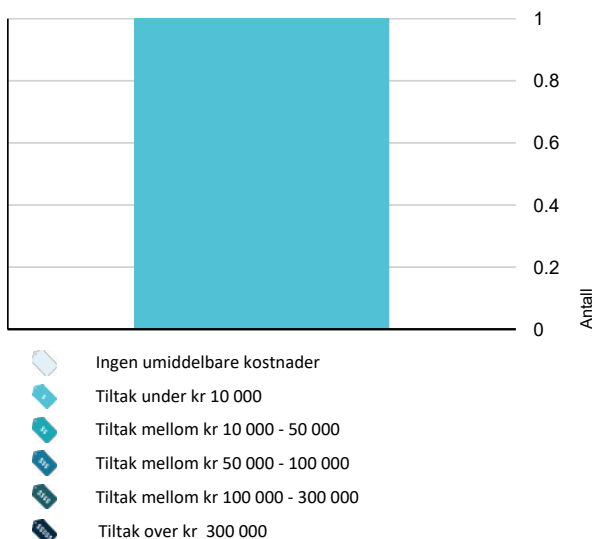
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten 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/rekvirert 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 befarung 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.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

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

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

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak som er tekket med takpapp. Taket er ikke inspisert grunnet manglende adgang på befaringsdag.

### Nedløp og beslag

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

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

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og betongelementer.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-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 takstrappport.

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

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt og el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse med tregulv, størrelse er ca. 28m<sup>2</sup>.

Adkomst terrasse som er takoverbygd med tregulv, størrelse er ca. 19m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert værslitte gulvbord samt råte i enkelte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold. Gulvbord med råte bør skiftes. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er bratt. Egner seg lite til å gå i. Det mangler håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres med tanke på utformingen av trappen.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt betongelementer og , malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte avslutninger er ufagmessig utført, det mangler avslutninger som lister enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis påkostninger bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

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

Lite soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## 1 TG IU Kryp kjeller

Krypkjeller er ikke befart grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Adkomst til krypkjeller bør utbedres for kontroll.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at

# Tilstandsrapport

det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller bør undersøkes nærmere.

## Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper bør monteres. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

## Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,1cm fall og lokalt fall i dusjsone på 1,5cm.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

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.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

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

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

Årstall: 2021

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.
- Svertesopp er registrert

Dør/vindu er nærmere enn 1 meter fra våtzone.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

## 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 2,1cm fall og lokalt fall i dusjsone på 1,5cm.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Ventilasjon

Det er elektrisk styrt fuktvlifte. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

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.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte.

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.

# Tilstandsrapport

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Vifte er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate med noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg 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.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 2 Avløpsrør

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

Rørøpplagg 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. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. 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.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Andre VVS-installasjoner

Det er montert en pump i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om pumpe fungerer. Det er registrert fukt i gulv og det er tydelig tegn til fukt i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må undersøkes nærmere. Estimering er kun satt til én kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank fra 2023

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

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

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmepumpe, gulvvarme på badet, entre og vaskerom samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varminstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av

# Tilstandsrapport

elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Fra vi har bodd her (2019), ja. Har ikke kjennskap fra tidligere år.**
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

6. 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**
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.  
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## Generell kommentar

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

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Service utført i 2022**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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.

### Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv

### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Bygninger på eiendommen

### Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, flat takkonstruksjon i treverk teknet med takpapp og garasjeport.

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

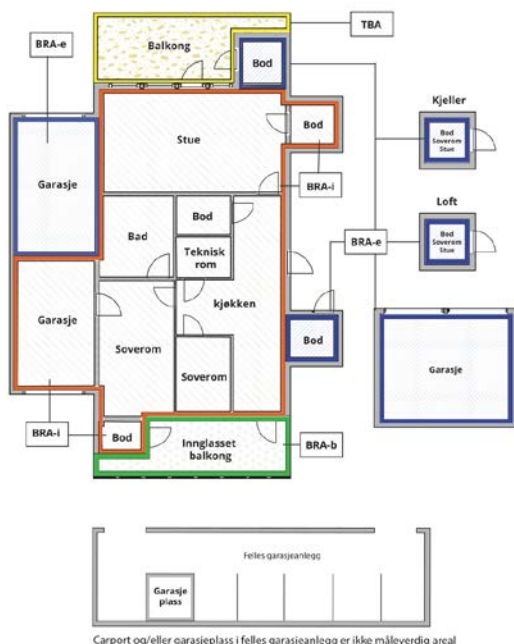
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje      | 41                            |                             |                            | 41  |                                 |                             | 41              |
| 1. Etasje      | 54                            |                             |                            | 54  | 47                              |                             | 54              |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 | 15                          | 15              |
| <b>SUM</b>     | <b>95</b>                     |                             |                            |     | <b>47</b>                       | <b>15</b>                   | <b>110</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>95</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                                |                             |                            |
| 2. Etasje | Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott |                             |                            |
| 1. Etasje | Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue                 |                             |                            |
| Kjeller   |                                                | Bod, Kryperom               |                            |

### Kommentar

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

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

Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Takhøyde er målt til 1.85m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

## Garasje i rekke

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje                        |                            | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>16</b>                  |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                        | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------|------------|------------|
| <b>Rekkehus</b>        | 94         | 1          |
| <b>Garasje i rekke</b> | 0          | 16         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 30.6.2025 | Jo Henrik Stigen    | Takstingeniør |
|           | Miriam Waed Ghannam | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 56   | 190  | 0    | 0    | 24369.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Åsenhagen 41 C

### Hjemmelshaver

Myhrerskogen Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører     | Eier av adkomstdokumenter                   |
|-----------|-----------|----------------------|---------------------------------------------|
| 950284153 |           | Boligbyggelaget Usbl | Miriam Waed Ghannam og<br>Stamatia Dimoglou |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4

## 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/privat

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 24 369,30 m2.

### 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:

- Bad og vaskerom/toalett pusset opp i 2021 av Norsk Rørserve (dokumentasjon foreligger)
- Kjøkken pusset opp av eier i 2021. Stikkontakter, waterguard og komfyrvakt lagt til av Norsk Rørserve (dokumentasjon foreligger)
- Vegger i stue og overetasjen mellom rommene malt i 2025
- Fagperson fjernet gammel peis og installert ny peisovn i 2020 (dokumentasjon foreligger)
- Ny varmepumpe i 2021 (dokumentasjon foreligger)
- Gulv byttet i begge etasjene i 2021 av eier.
- Norasondegruppen fjernet himmling og sparklet/pusset/malt taket i første etasje (dokumentasjon foreligger)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Vann i kjelleren på grunn av uværet Hans i 2023. Varmtvannsberederen står i kjelleren. Borettslaget fikset nye varmtvannsberedere til de berørte (i 2023).
- Fant skjeggkre i 2012, ble tatt hånd om av Anticimex og ikke hatt problemer etter det.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1969

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                                   | Dato       | Kommentar                                                                   | Status    | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no                                                              | 30.06.2025 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.                              | Innhentet |       | Nei     |
| Samsvarserklæring. Sjekking av sikringsskap                                   | 19.01.2025 | Bolig Elektrikeren AS                                                       | Ikke vist |       | Nei     |
| Tegninger                                                                     |            |                                                                             | Ikke vist |       | Nei     |
| Egenerklæring                                                                 |            | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven                    | Ikke vist |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.                                                       |            |                                                                             | Ikke vist |       | Nei     |
| Eier                                                                          | 30.06.2025 | Under befaring                                                              | Innhentet |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse                                                              | 29.06.2025 | Vedlikehold av boligen                                                      | Fremvist  |       | Nei     |
| Megler                                                                        |            | Megler opplysninger                                                         | Ikke vist |       | Nei     |
| Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring. | 04.08.2025 | Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid. | Fremvist  |       | Nei     |
| Varmepumpe                                                                    | 03.08.2021 | VARMEPUMPE ENERGY AS                                                        | Fremvist  |       | Nei     |
| Rehabilitering bad                                                            | 01.01.2022 | Norsk Rørservice                                                            | Fremvist  |       | Nei     |
| Stikkontakter kjøkken<br>Opplegg til vifte<br>Komfyrvakt                      | 18.02.2021 | Norsk Rørservice                                                            | Fremvist  |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GZ1176>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Lillestrøm                                                 |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1204250106                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Stamatia Dimoglou                                                   | Miriam Waed Ghannam |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Åsenhagen 41C                                                       |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| 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                                                                  | 2019                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 5                   |
| Antall måneder                                                      | 10                  |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige          |
| Polise/avtalnr.                                                     |                     |

Document reference: 1204250106

## 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: SD, MWG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Et firma med mange fagfolk som har utført både bad i 2.ets og toalett i 1.ets

Arbeid utført av

Norsk rørservice

Filer

[Mirriam Ghannam FDV.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Beskrivelse står i dokumentene

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet er ikke jevnt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anticimax har vært å lagt feller og sprayet noe middel rundt omkring, og ikke vært noe skjeggkre etter det.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk elektriker for å sjekke hvorfor vi fikk flimringer i lysene. Han sjekket hele sikringsskapet.

Filer

[Kundeportal.PDF](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2018 av tidligere eier på eget initiativ. Ingen dokumentasjon foreligger fra forrige eier.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

60

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vår rekke hadde en liten periode med skjevgkre. Anticimax var her og satt opp feller og sprøytet noe middel på forskjellige steder i huser hvor de liker seg best. Ikke hatt noen etter dette.

Document reference: 1204250106

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250106

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Stamatia Dimoglou | ac9449aa910a4f026e2f8<br>d314aa2881a4337a3d8 | 05.08.2025<br>15:34:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Miriam Waed Ghannam | e1e15c0cb632a4e87ba73<br>30cb0c877e240daee5b | 05.08.2025<br>15:30:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1204250106

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

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

..... Asenhagen Borettslag ..... adr. .... Skedsmo .....  
Bus nr. 41  
gnr. .... 56 ..... bnr. .... 44 ..... i Skedsmo  
Eier: NBL Ungdommens Selvbyggerlag Postadr. .... Hammersborg torg 1 b, Oslo 1

Anmerkninger: Det gjenstår malingsarbeide av utvendig trevirke.  
Taknedløp er ikke montert.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 26/8 196 6

..... A. Lund .....  
for Bygningssjef  
H. Michélet

..... A. Olsen .....  
Bygningskontrollør  
H. Aversen

781/82  
J. nr. ....

170/82  
Sak nr. ....

Ansvarshavende:

Olav Ø. Berge  
Åsenhagen 38 C  
2020 Skedsmokorset

Eier/Byggherre:

Bjørn Nyrud  
Åsenhagen BRL  
Åsenhagen 41 C  
2020 Skedsmokorset

# Byggetillatelseskort

for utgraving av kjeller

på gnr. 56 bnr. 190 adr. Åsenhagen 41 C

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 13.4.1982

**Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel:**

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drenering og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes.
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvis besiktigelser av forskjellig art.
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest).
16. **Ferdigbesiktigelse.**

**NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.**

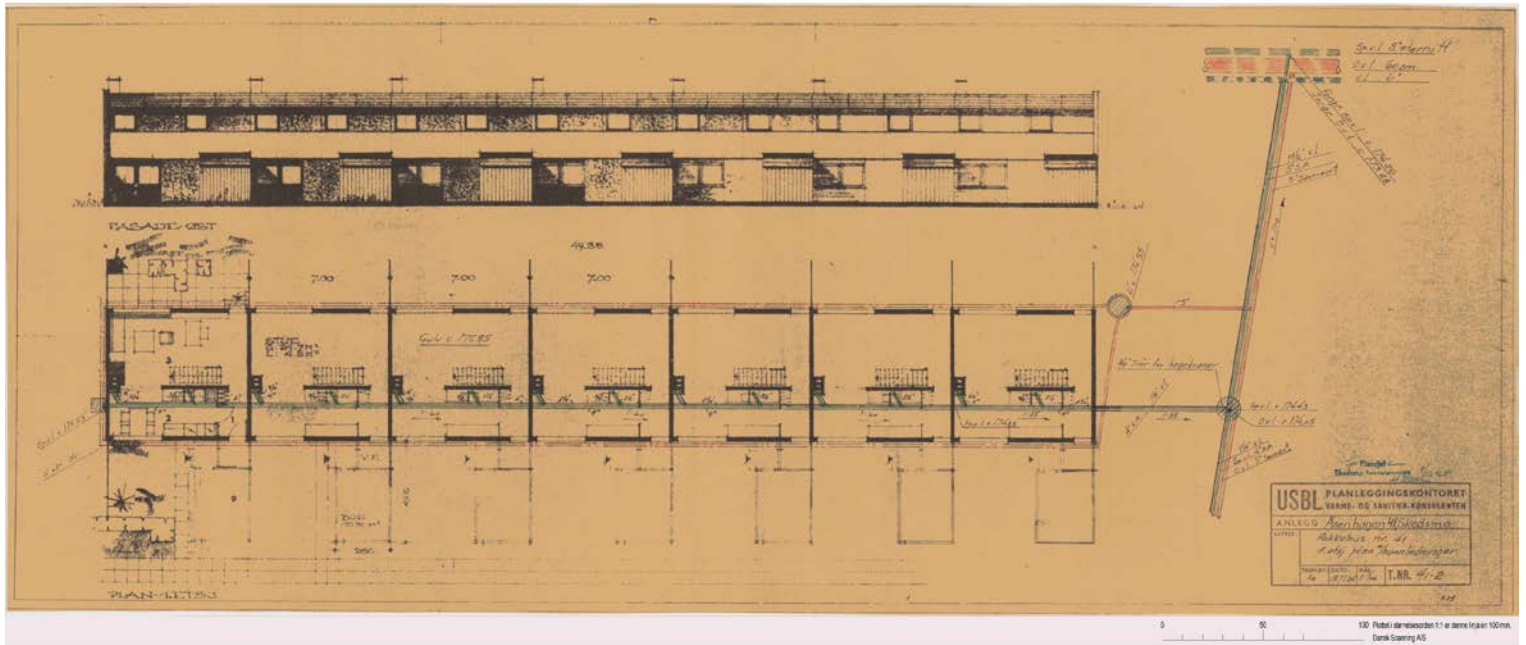
Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

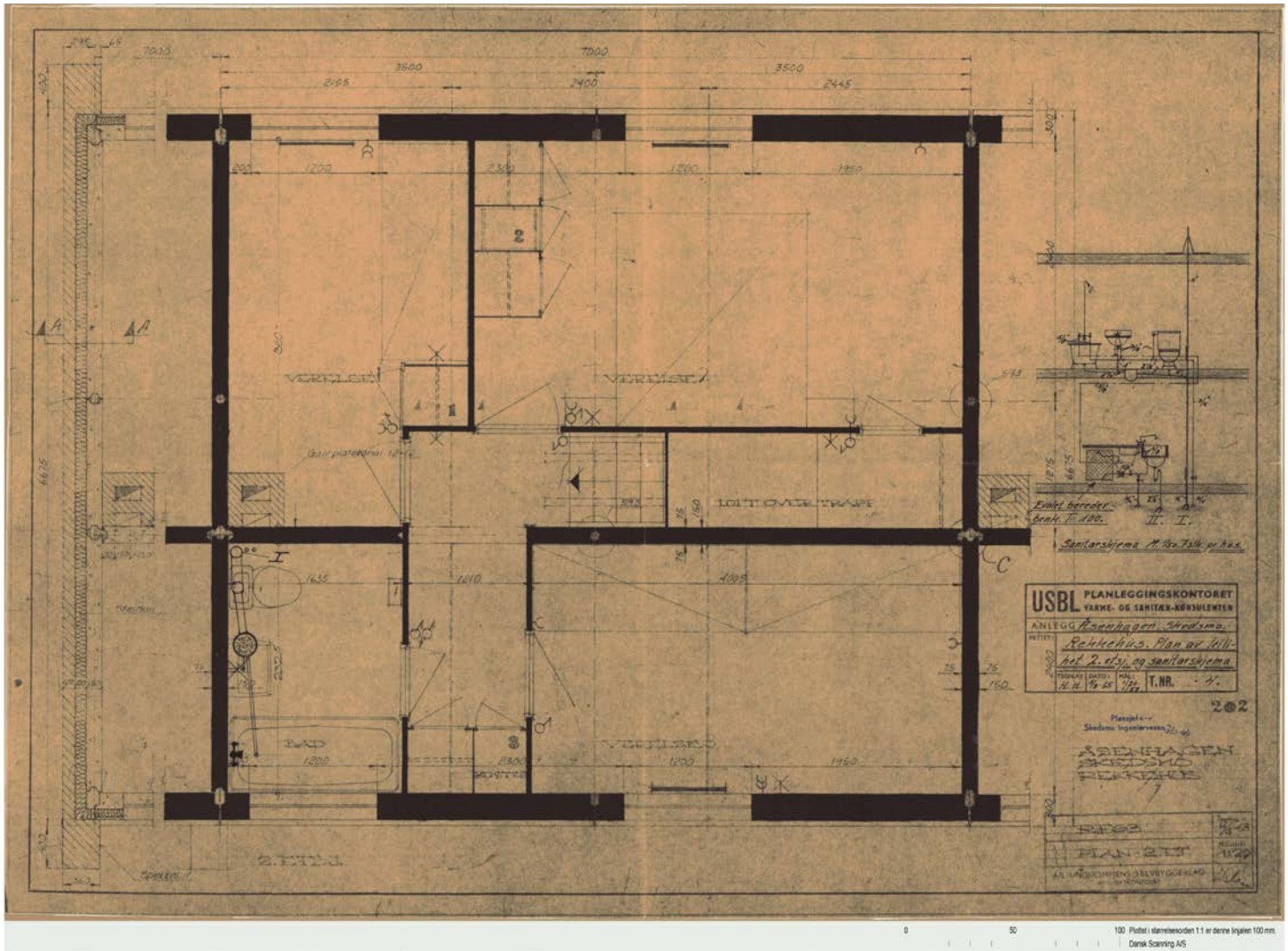
Skedsmo Bygningsvesen, den 20.4.1982

Skedsmo Bygningsvesen  
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm  
Tlf. 73 04 10

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

A. Lund  
Fung. bygn.sjef





## Boligopplysninger:

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

Dato utkjrt: 05.06.25 Side 1 av 3

|                              |                        |                                        |                       |            |
|------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------|
| Myhrerskogen Borettslag      | V <sup>3</sup> r ref.: | 202/31                                 | Frjdselsdato eier:    | 27.01.1993 |
| i senhagen 41 C              | Type:                  | Borettslag tilknyttet                  | Frjdselsdato medeier: | 05.03.1992 |
| 2020 SKEDS MOKORSET          | Eiere:                 | Miriam Waed Ghannam, Stamatia Dimoglou |                       |            |
| Organisasjonsnr: 950 284 153 | Andelsnr:              | 4                                      |                       |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 5 749

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                        |       |
|------------------|----------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n          | 183   |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n          | 388   |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n 3        | 43    |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n          | 385   |
|                  | Felleskostnader                        | 3 776 |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n          | 184   |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n 3        | 36    |
| Objekt:          | MND.LEIE BILPLASS, 202/31 ( 249 - 31 ) | 381   |
|                  | Vindu/balkong tillegg ( 7833 - 31 )    | 373   |

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 fjlge 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 frjrstkommende <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 kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

|                                         |              |                                     |           |
|-----------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 128 288      | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 130 194   |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 8 238 104,39 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 8 360 515 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 12123799605, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 05.06.2025: 5 208 205

Andel av saldo: 81 105

Frjste termin/frjste avdrag: 30.09.2012 ( siste termin 30.06.2037 )

L<sup>3</sup> nenummer: 12134579356, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.06.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 05.06.2025: 2 469 960

Andel av saldo: 38 464

Frjste termin/frjste avdrag: 30.09.2017 ( siste termin 30.06.2037 )

L<sup>3</sup> nenummer: 16367963259, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.06.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 05.06.2025: 559 939

Andel av saldo: 8 720

Frjste termin/frjste avdrag: 01.03.2024 ( siste termin 01.12.2038 )

## Boligopplysninger:

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

Dato utkjrt: 05.06.25 Side 2 av 3

|                              |                                               |                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| Myhrerskogen Borettslag      | V <sup>3</sup> r ref.: 202/31                 | Fjdselsdato eier: 27.01.1993    |
| i senhagen 41 C              | Type: Borettslag tilknyttet                   | Fjdselsdato medeier: 05.03.1992 |
| 2020 SKEDSMOKORSET           | Eiere: Miriam Waed Ghannam, Stamatia Dimoglou |                                 |
| Organisasjonsnr: 950 284 153 |                                               |                                 |

### 4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Klas Grave

Adresse: i senhagen 47 B

Postnr/-sted: 2020 SKEDSMOKORSET

Telefon: Mob.: 90033402

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

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

### 5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2025

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

Ved spørsm<sup>3</sup> l om utest<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 utest<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2024

|               |       |           |         |                  |     |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|-----|
|               |       | Gjeld:    | 130 194 | Andre inntekter: | 388 |
| Annen formue: | 8 378 | Utgifter: | 7 776   |                  |     |

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: | 20 400 |
| Andelsnr:               | 4   | Partialobligasjonsnr: | 4      |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1966G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 56/190

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 23872

### 9: Forsikring

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

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                        |                                                                                                     |                    |             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| Etasje:                | 1                                                                                                   | Fjrst innflytting: | 08.12.1948  |
| Heis:                  | Nei                                                                                                 | Oppvarmingstype:   | Strm        |
| Parkeringstype:        | Fjlg bolig ()                                                                                       |                    |             |
| System <sup>3</sup> s: | Nei                                                                                                 | Antall rom:        | 4           |
| Husdyrhold:            | J a                                                                                                 | Oppr. antall rom:  | 4           |
| Livslp standard:       | Nei                                                                                                 | Kategori:          | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler:    | 1 - Andelseier i borettslaget<br>2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)<br>2 - Medlem i Usbl |                    |             |

Fasiliteter:

Dyrehold: M<sup>3</sup> sjke styret om godkjennelse

Parkering: S n garasje fjlg hver leilighet. Andelseierne har n fast garasje.  
I tillegg finnes utendrs parkering - faste plasser og gjesteparkering.

## Boligopplysninger:

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

Dato utkjrt: 05.06.25 Side 3 av 3

|                              |                        |                                        |                       |            |
|------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------|
| Myhrerskogen Borettslag      | V <sup>3</sup> r ref.: | 202/31                                 | Frjdselsdato eier:    | 27.01.1993 |
| i senhagen 41 C              | Type:                  | Borettslag tilknyttet                  | Frjdselsdato medeier: | 05.03.1992 |
| 2020 SKEDSMOKORSET           | Eiere:                 | Miriam Waed Ghannam, Stamatia Dimoglou |                       |            |
| Organisasjonsnr: 950 284 153 |                        |                                        |                       |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel-TV/Internett/Telefoni:

Per 27.04.2022 er borettslaget med i sameiet i senhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene p<sup>3</sup> i senhagen.

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

Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres p<sup>3</sup> [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no) eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For n<sup>3</sup> mere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

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

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

Annet: Beboerhenvendelser rettes skriftlig til styret ved leder Klas Grave, styret har styremte den siste mandagen i hver m<sup>3</sup> ned.

Nye vedtektsbestemmelser fra 2009:

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

Grunnvannspumpe i kjeller skal monteres med tilbakeslagsventil.

Snm<sup>3</sup> king av bodtak, terrassetak, utbygg og garasje er andelshavers eget ansvar ved behov.

Borettslaget gir tillatelse til montering av varmepumper.

Det utarbeides retningslinjer for eventuelt strykniv<sup>3</sup> og plassering av disse.

Det er vedtatt rkning i felleskostnader drift p<sup>3</sup> 6% f.o.m 01.01.2023

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



**INNKALLING 2025**

## Myhrerskogen Borettslag

Torsdag 24.04.2025 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 forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Myhrerskogen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 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 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Økning av husleie for å dekke utvendig vedlikehold

5.2 Strøm i garasjer

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

#### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune

#### **1.2 Valg av sekretær**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune

#### **1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**

Andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

#### **1.5 Godkjenning av innkalling**

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes.

#### **1.6 Godkjenning av saksliste**

**Forslag til vedtak:** Sakslisten godkjennes

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 160 000 ,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Økning av husleie for å dekke utvendig vedlikehold

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

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

**Forslag til vedtak:** Det settes av kr. 500,- i måneden pr. boenhet i ett år for å dekke utvendig vedlikehold på stuesiden.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å sette opp et midlertidig trekk på kr. 500,- i måneden per boenhet i ett år for å sikre penger til vedlikehold av hekker og gjerder på hagesiden i brl. Når du utfører arbeidet selv vil du etter perioden få tilbake disse pengene. I motsatt fall vil styret gjøre jobben gjennom å benytte disse oppsparte midlene. Vi ser for oss å starte trekk juni 2025. Arbeid med å få utearealene i orden starter i august i år dersom beboere ikke har utført selv.

### 5.2 Strøm i garasjer

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

**Forslag til vedtak:** Stikkontakter i garasjene fjernes.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Klas Grave  
Styremedlem, Caroline Heisholt  
Styremedlem, Thomas Nordheim  
Styremedlem, Rebuar Khezernia  
Varamedlem, Arild Herudsløkken  
Varamedlem, Sonya Johansen  
Varamedlem, Lise Kordahl Jacobsen

### 6.1 Valg av leder

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

**Forslag til vedtak:** Klas Grave velges for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

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

**Forslag til vedtak:** Rebuar Khezernia velges for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

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

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

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

**Forslag til vedtak:** Arild Herudsløkken velges for 1 år.

Lise Kordahl Jacobsen velges for 1 år.

Sonya Johansen velges for 1 år.

### **6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025**

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

**Forslag til vedtak:** Representant fra styret velges som delegat.

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>829 412</b>   | <b>884 500</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | 155 276          | -256 157         |
| Tilbakeføring av avskrivning                           | 9 869            | 21 767           |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -439 655         | 182 078          |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | -25 556          | -2 774           |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-300 066</b>  | <b>-55 087</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>529 347</b>   | <b>829 412</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 699 932          | 1 046 877        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -170 586         | -217 465         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>529 347</b>   | <b>829 412</b>   |

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

## Resultatregnskap 2024 Myhrerskogen Borettslag

|                                           | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                    | 1    | 3 853 726        | 3 518 794        | 3 814 903        | 4 492 624        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                    |      | <b>3 853 726</b> | <b>3 518 794</b> | <b>3 814 903</b> | <b>4 492 624</b> |
| <b>Annen inntekt</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Sum inntekt</b>                        |      | <b>3 853 726</b> | <b>3 518 794</b> | <b>3 814 903</b> | <b>4 492 624</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                              | 3    | 22 560           | 20 727           | 20 727           | 22 560           |
| Styrehonorar                              | 3    | 160 000          | 147 000          | 160 000          | 160 000          |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                               | 4    | 9 869            | 21 767           | 0                | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                             |      | 115 282          | 98 992           | 96 850           | 105 000          |
| Kostnad eiendom/lokale                    | 5    | 281 564          | 237 232          | 189 500          | 309 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon             |      | 1 126 365        | 1 024 374        | 1 101 500        | 1 255 000        |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6    | 17 231           | 14 907           | 16 000           | 16 500           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell      | 7    | 3 550            | 9 847            | 15 652           | 4 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                 | 8    | 453 899          | 707 568          | 215 000          | 245 000          |
| Revisjonshonorar                          |      | 7 103            | 6 783            | 7 250            | 7 500            |
| Forretningsførerhonorar                   |      | 171 427          | 162 644          | 171 500          | 178 000          |
| Andre honorar                             | 9    | 9 970            | 44 253           | 0                | 9 500            |
| Kontorkostnad                             |      | 3 870            | 4 470            | 5 100            | 4 500            |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr        |      | 0                | 547              | 0                | 0                |
| Kontingent og gaver                       |      | 18 900           | 20 952           | 18 900           | 19 000           |
| Forsikring                                |      | 376 959          | 327 746          | 420 215          | 568 239          |
| Eiendomsskatt                             |      | 105 999          | 202 040          | 222 500          | 175 000          |
| Andre kostnader                           | 10   | 13 977           | 10 758           | 24 000           | 12 500           |
| Andel av driftskostnad i sameie           | 2    | 325 534          | 317 282          | 349 300          | 375 480          |
| <b>Sum kostnad</b>                        |      | <b>3 224 057</b> | <b>3 379 888</b> | <b>3 033 994</b> | <b>3 466 779</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>629 669</b>   | <b>138 906</b>   | <b>780 909</b>   | <b>1 025 845</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                              |      | 23 125           | 18 780           | 0                | 0                |
| Andel av renteinntekt i sameie            | 2    | 1 818            | 1 025            | 0                | 0                |
| Rentekostnad                              |      | 499 336          | 414 868          | 478 519          | 475 788          |
| <b>Netto finansposter</b>                 |      | <b>474 393</b>   | <b>395 063</b>   | <b>478 519</b>   | <b>475 788</b>   |
| <b>Arsresultat</b>                        |      | <b>155 276</b>   | <b>-256 157</b>  | <b>302 390</b>   | <b>550 057</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital        |      | 155 276          | -256 157         | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                   |      | <b>155 276</b>   | <b>-256 157</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2024 Myhrerskogen Borettslag

|                                  | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Tomter                           | 4    | 1 019 000        | 1 019 000        |
| Bygninger                        | 4    | 4 642 107        | 4 642 107        |
| Påkostninger                     | 4    | 220 030          | 220 030          |
| Andeler anleggsmiddel i sameie   |      | 56 209           | 30 653           |
| Andre driftsmidler               | 4    | 9 046            | 18 915           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>5 946 392</b> | <b>5 930 704</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Restanse felleskostnader         |      | 5 028            | 9 168            |
| Fordringer skader                |      | 29 406           | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 7 275            | 7 653            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 152 714          | 115 388          |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående bank                 |      | 505 508          | 914 669          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>699 932</b>   | <b>1 046 877</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>6 646 324</b> | <b>6 977 581</b> |

## Balanse 2024 Myhrerskogen Borettslag

|                                 | Note      | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Andelskapital                   |           | 6 300             | 6 300             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>6 300</b>      | <b>6 300</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Annen egenkapital               |           | -3 355 577        | -3 510 854        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>-3 355 577</b> | <b>-3 510 854</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b> | <b>-3 349 277</b> | <b>-3 504 554</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 12        | 8 360 516         | 8 800 170         |
| Borettsinnskudd                 |           | 1 285 200         | 1 285 200         |
| Andre innskudd                  |           | 179 300           | 179 300           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>9 825 016</b>  | <b>10 264 670</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 11 705            | 4 924             |
| Leverandørgjeld                 |           | 153 667           | 198 857           |
| Påløpne renter                  |           | 5 213             | 4 895             |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 0                 | 8 789             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>170 586</b>    | <b>217 465</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>9 995 601</b>  | <b>10 482 135</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>6 646 324</b>  | <b>6 977 581</b>  |
| Pantstillelser                  | 13        | 9 825 016         | 10 264 670        |

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

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

\_\_\_\_\_  
Klas Grave  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thomas Nordheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rebuar Khezernia  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Caroline Heisholt  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger 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 på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift  | 2 558 280        | 2 346 420        |
| 3609 Leie parkering                | 288 036          | 288 036          |
| 3618 Strøm elbil                   | 67 177           | 58 312           |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 494 811          | 397 308          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 445 422          | 428 718          |
| <b>Sum</b>                         | <b>3 853 726</b> | <b>3 518 794</b> |

### Note 2 - Andeler i driftssameie

|                                     | 2024            | 2023            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 6394 Netto underskudd driftssameie  | 325 534         | 317 282         |
| 8056 Andre finansinntekter i sameie | 1 818           | 1 025           |
| <b>Sum</b>                          | <b>-323 716</b> | <b>-316 258</b> |

Boligselskapet er deleier i Sameiet Åsenhagen Fiber, med eierbrøk 63/454 sammen med 5 andre borettslag på Åsenhagen i Lillestrøm kommune.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                              | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                      | 22 560         | 20 727         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 160 000        | 147 000        |
| <b>Sum</b>                                   | <b>182 560</b> | <b>167 727</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Søppelskur | Boligeiendom | Tomt      | Infrastruktur | Elbil ladeanlegg | Elbil lader |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------|---------------|------------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 196 556    | 4 642 107    | 1 019 000 |               | 220 060          | 59 490      |
| Årets tilgang :                      | 0          | 0            | 0         |               | 0                | 0           |
| Årets avgang :                       | 0          | 0            | 0         |               | 0                | 0           |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 196 556    | 4 642 107    | 1 019 000 |               | 220 060          | 59 490      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 187 510    | 0            | 0         |               | 0                | 59 490      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          | 0            | 0         |               | 0                | 0           |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 9 046      | 4 642 107    | 1 019 000 |               | 220 060          | 0           |
| Årets avskrivninger :                | 9 869      | 0            | 0         |               | 0                | 0           |
| Anskaffelsesår :                     | 2005       | 1966         | 1996      |               | 2018             | 2018        |
| Antatt levetid i år :                | 20         |              |           |               |                  | 5           |

Borettslaget består av 63 andeler. Eiendommer er oppført på gnr. 56, bnr. 190 i Lillestrøm kommune. Eiertomt er på 23 872 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr. 586887.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                            | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6362 Skadedyrtryddelse                     | 15 121         | 14 602         |
| 6391 Snømåking/strøing/feieing             | 151 500        | 120 625        |
| 6392 Containerleie/tømming                 | 39 943         | 27 005         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 75 000         | 75 000         |
| <b>Sum</b>                                 | <b>281 564</b> | <b>237 232</b> |

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

|                   | 2024          | 2023          |
|-------------------|---------------|---------------|
| 6420 Lett Styr AS | 17 231        | 14 907        |
| <b>Sum</b>        | <b>17 231</b> | <b>14 907</b> |

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 899          | 0            |
| 6541 Kontormaskiner                            | 0            | 4 295        |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 638          | 0            |
| 6552 Driftsmateriell                           | 2 013        | 0            |
| 6582 Programvarekostnad                        | 0            | 5 552        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>3 550</b> | <b>9 847</b> |

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 9 215          | 0              |
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 378 300        | 55 261         |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 17 784         | 1 859          |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 6 000          | 630 448        |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 0              | 20 000         |
| 6641 Malerarbeider                                 | 10 604         | 0              |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid                       | 31 996         | 0              |
| <b>Sum</b>                                         | <b>453 899</b> | <b>707 568</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 9 - Andre honorar

|                                         | 2024         | 2023          |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 9 970        | 19 429        |
| 6730 Teknisk honorar                    | 0            | 24 824        |
| <b>Sum</b>                              | <b>9 970</b> | <b>44 253</b> |

Note 10 - Andre kostnader

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 4 421         | 7 043         |
| 7719 Møter, div. styret        | 4 437         | 0             |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 1 172         | 1 437         |
| 7770 Betalingskostnader        | 981           | 971           |
| 7772 Omkostninger inkasso      | 35            | 0             |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 2 937         | 767           |
| 7790 Andre kostnader           | -3            | 540           |
| 7792 Øredifferanse             | -3            | 0             |
| <b>Sum</b>                     | <b>13 977</b> | <b>10 758</b> |

## Note 11 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Andelskapital                   | 6 300                    | 0              | 6 300                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>6 300</b>             | <b>0</b>       | <b>6 300</b>             |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | -3 510 854               | 155 277        | -3 355 577               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-3 510 854</b>        | <b>155 277</b> | <b>-3 355 577</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-3 504 554</b>        | <b>155 277</b> | <b>-3 349 277</b>        |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:               | DNB Bank ASA   | DNB Boligkreditt AS<br>v/DNB Bank ASA | DNB Boligkreditt AS<br>v/DNB Bank ASA |
|-------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lånenummer:             | 16367963259    | 12134579356                           | 12123799605                           |
| Lånetype:               | Annuitet       | Annuitet                              | Annuitet                              |
| Opptaksår:              | 2023           | 2017                                  | 2012                                  |
| Rentesats:              | 5.95 %         | 5.80 %                                | 5.80 %                                |
| Beregnet innfridd:      | 01.12.2038     | 30.06.2037                            | 30.06.2037                            |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 600 000        | 3 600 000                             | 8 875 300                             |
| Lånesaldo 01.01:        | 600 000        | 2 637 883                             | 5 562 288                             |
| Avdrag i perioden:      | 26 325         | 132 963                               | 280 367                               |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>573 676</b> | <b>2 504 920</b>                      | <b>5 281 921</b>                      |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 420 236        | 1 711 986                             | 3 609 926                             |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123799605 | 30           | 85 586            | 2 567 580       |
|                                                                   | 33           | 82 253            | 2 714 349       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134579356 | 30           | 40 588            | 1 217 640       |
|                                                                   | 33           | 39 008            | 1 287 264       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367963259 | 30           | 9 296             | 278 880         |
|                                                                   | 33           | 8 934             | 294 822         |

## Note 13 - Pantstillelser

|                                          | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                 | 8 539 816                    |
| Innskuddskapital                         | 1 285 200                    |
| <b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b> | <b>9 825 016</b>             |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b> | <b>5 881 136</b>             |

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

## Resultat og balanse med noter for Myhrerskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Myhrerskogen Borettslag

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Klas Grave (sign.)        | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Caroline Heisholt (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Thomas Nordheim (sign.)   | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Rebuar Khezernia (sign.)  | 21.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Myhrerskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myhrerskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 risikoen, 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LKYMD-CATX4-BW1JH-5CQ32-SAAZB-J5UJ2

# 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."

**Nyberg, Daniel Walstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-24 14:41:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LKYMD-CATX4-BW1JH-5CQ32-SAAZB-J5UJ2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Myhrerskogen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Klas Grave  
Styremedlem, Caroline Heisholt  
Styremedlem, Thomas Nordheim  
Styremedlem, Rebuar Khezernia  
Varamedlem, Arild Herudsløkken  
Varamedlem, Sonya Johansen  
Varamedlem, Lise Kordahl Jacobsen

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

## Virksomhetens art

Myhrerskogen 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. Myhrerskogen Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 950284153

Myhrerskogen Borettslag består av 63 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Myhrerskogen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586887. 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.

Myhrerskogen Borettslag bruker systemet HMS plan i systemet Lettstyrt som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Kontroll av lekeplasser  
Løpende vurdering av risikofaktorer på borettslagets område.

Brannvern og brannvernutstyr

## Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter og jobbet med 10 saker. I tillegg har styret hatt løpende kontakt med andelseiere når det har vært behov for det.

Borettslaget ble igjen utsatt for vannskader etter styrtregn i 2024. Vi har gjennom året hatt kontinuerlig kontakt med forsikringsselskap, kommune og andre borettslag for å finne løsninger på dreneringsproblematikken i området. Arbeidet er ikke avsluttet.

Vi har spylt all drenering i borettslaget og gått i gjennom anlegget med kamera. Dette har bedret dreneringssystemet, men vi har fortsatt problemer ved store nedbørsmengder da vi ikke blir kvitt vannet ut i kommunens anlegg. Kapasiteten her er rett og slett for liten. I tillegg har vi fått rensset alle overvannskummer.

Styret har byttet leverandør på snøbrøyting og gressklipping. Vi har nå gitt oppdraget til Bygårdsservice AS. Dette firmaet har også ansvar for strøing av lagets områder. Nytt her er at de også feier opp grusen etter endt sesong.

Vi har fremforhandlet en rammeavtale på rørlegger tjenester med firma Assemblin AS som beboere kan benytte seg av.

Styret har deltatt på møter ang. utbygging av Fribergjordet. Kommunen jobber med planer hvor det skal anlegges et stort idrettsanlegg på området syd for oss hvor det i dag er jorde. Vi har uttalt oss om forhold som vil påvirke borettslaget og kommet med innspill for at kommende anlegg skal bli så bra som mulig.

Styret har fulgt opp prosessen med kommunens tilbakebetaling av eiendomsskatt. Vi mottar tilbakebetaling i 2025.

Styret har startet en prosess for å bytte ut alle brannvarslere og brannslukkere i som laget har ansvaret for. Dette blir gjennomført i 2025.

Styret har gjennomført to dugnader.

Budsjett og regnskapskontroll er gjennomført, en husleieøkning(1/1-25). Husleieøkning kommer som en følge av store økninger på forsikringspolise og kommunale kostnader, samt kostnader til vedlikehold av dreneringssystemet.

Styret har deltatt på kurs i både økonomistyring og vedlikehold av borettslag. Det er hentet inn priser på løsninger for planlegging av fremtidig vedlikehold.

Borettslagets vedtekter har blitt oppdatert etter fjorårets generalforsamling, der det ble vedtatt blant annet forbud mot utgraving av nye kjellere.

Årlig kontroll av tak.

Løpende HMS kontroll gjennomføres av styret.

Kontroll av lekeplasser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

**Vedtak:**

Valgt ble: Klas Grave.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

### Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

### Vedtak:

Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Økning av husleie for å dekke utvendig vedlikehold

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

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

### Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

### 5.2 Strøm i garasjer

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

**Forslag til vedtak:** Stikkontakter i garasjene fjernes.

### Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot: 1

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Klas Grave for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Rebuar Khezernia for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

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

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

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Arild Herudsløkken for 1 år.

Valgt ble: Lise Kordahl for 1 år.

Valgt ble: Sonya Johansen for 1 år.

### **6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025**

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Representant fra styret.

## Protokoll for Myhrerskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

## HUSORDENSREGLER

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

### Alminnelige ordensregler

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

### Regler om ro i leilighetene

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

### Dyrehold

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

### Søppel og avfall

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

### Tørke/bankeplass

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

Styret  
1998

## **Vedtekter**

### **For**

#### **Myhrerskogen Borettslag org nr: 950 284 153**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## **2 Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

# **3 Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

## **4 Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

## 5 Vedlikehold, reparasjon, stell og ytre endringer

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

utgave april 2024

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

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

## **5-2 Vedlikehold av utbygg m.m.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

utgave april 2024

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

### **5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

utgave april 2024

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **Kapittel 6 fra beboerperm GARASJER OG PARKERINGSPLASSER**

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

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

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

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

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

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

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

Taket må ryddes for snø.

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

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

Uregistrerte biler er ikke tillatt på lagets område

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

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

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

HUSK EKSOSFAREN, IKKE RYGG INN I GARASJEN!

## Kapittel 7 fra beboerperm

### REGLER FOR BYGGMESSIGE ENDRINGER I MYHRERSKOGEN BORETTSLAG

Sist revidert generalforsamlingen 25.04.24

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

Se også;

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

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

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

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

#### Retningslinjer for innramming av hagene.

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

utgave april 2024

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

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

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

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

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

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

#### **RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV STUE OG KJØKKEN,**

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

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

utgave april 2024

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

3. En person med fagkunnskap tilsvarende Lillestrøm kommunes krav til byggeleder for bygg over 50m<sup>2</sup> må stå ansvarlig for gjennomføringen av byggingen. Dokumentasjon for kvalifikasjonen skal følge søknad til Styret.
4. Alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelse med utbyggingen, dekkes av borettslavere som leier leiligheter som bygges ut. Jfr. Vedtektenes kapittel 5.
5. Husleietillegg skal være en fast prosent av opprinnelig husleie. Husleieøkningen skal tilsvare økningen av boligens størrelse beregnet prosentvis ut ifra tidligere m<sup>2</sup>.
6. Søknad om utbygging skal behandles av styret.

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

- Kvittering for at byggesaken er meldt til Lillestrøm kommune. Dersom det planlegges samtidig å bygge ut flere arealer, f.eks. stue og bod, slik at grensen på utbygningsarealer samlet overstiger 50m<sup>2</sup>, må saken fremmes som byggesøknad til Lillestrøm kommune.
  - Dokumentasjon for ansvarlig byggeleders kvalifikasjon, gjelder også for utbygging under 50m<sup>2</sup>.
  - Kvittering for betalt byggeforsikring.
  - Kopi av varsel til tilstøtende nabo/-er.
  - Målsatte tegninger godkjent av USBL.
  - Kvittering for innbetalt depositum, kr. 10 000,- til borettslaget. (Konto oppgis på forespørsel til Styrets leder.)
7. Utbygging kan først igangsettes når kontrakt mellom utbygger og borettslaget er underskrevet og depositum på kr. 10 000,- er innbetalt til borettslaget.
  8. Det er ikke anledning til å fravike den utbygningsformen som er gjennomført tidligere i borettslaget. Bl.a. skal fasaden på stuesiden ha et termopanvindu av samme størrelse og form som det opprinnelige på høyre halvdel av fasaden sett fra hagesiden. Alternativt kan man her sette inn en heve/skyvedør i tilnærmet samme størrelse. Den venstre halvdelen kan være inntrukket i den påbygde delen med ca. 1,0m. På denne delen kan utbyggeren foreslå utforming og plassering av dør/-er og/eller vinduer.
  9. I Myhrerskogen BRL er det ikke tillatt med takterrasser verken på kjøkkensiden eller stuesiden.
  10. Utgravd masse skal fjernes fra borettslagets eiendom. Utbygger plikter å sørge for lovlig deponering av slik masse.

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åsenhagen 41C  
2020 SKEDSMOKORSET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Benum Braanen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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