



aktiv.

Åsenhagen 9B, 2020 SKEDSMOKORSET

**Lys, gjennomgående 3-roms  
leilighet- sentral og barnevennlig  
beliggenhet!**



Eiendomsmegler / Partner

**Kamilla Schau**

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.schau@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm**

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 421 776,-  
**Omkostn.:** Kr 9 122,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 080 898,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 227,-  
**Selger:** Roy Bergersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 68/76 kvm  
**Tomtstr.:** 32558.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 56, bnr. 55  
**Andelsnr.:** 22  
**Oppdragsnr.:** 1204240126

## Lys, gjennomgående 3-roms leilighet - sentral og barnevennlig beliggenhet!

Åsenhagen 9B er en gjennomgående 3-roms leilighet med praktisk løsning, gode lysforhold og store vindusflater. Leiligheten er utformet med luftig stue, kjøkken, to soverom, flislagt bad, entré og bod. Fra stuen er det utgang til en romslig, solrik balkong. Arealet er på ca. 6 kvm og er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Med leiligheten følger det en romslig bod i kjeller for oppbevaring.

Leiligheten ligger i et barnevennlig område med kort avstand til både barnehager, skoler og busstopp med avganger i retning Oslo, Gardermoen og Lillestrøm. Det er kort vei til flotte turområder. På Skedsmokorset ligger Skedsmo senter og flere forretnings- og servicetilbud. Det tar ca. 12 min til Lillestrøm sentrum.

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	79
Forbrukerinformasjon .....	84
Budskjema .....	85





# Plantegning

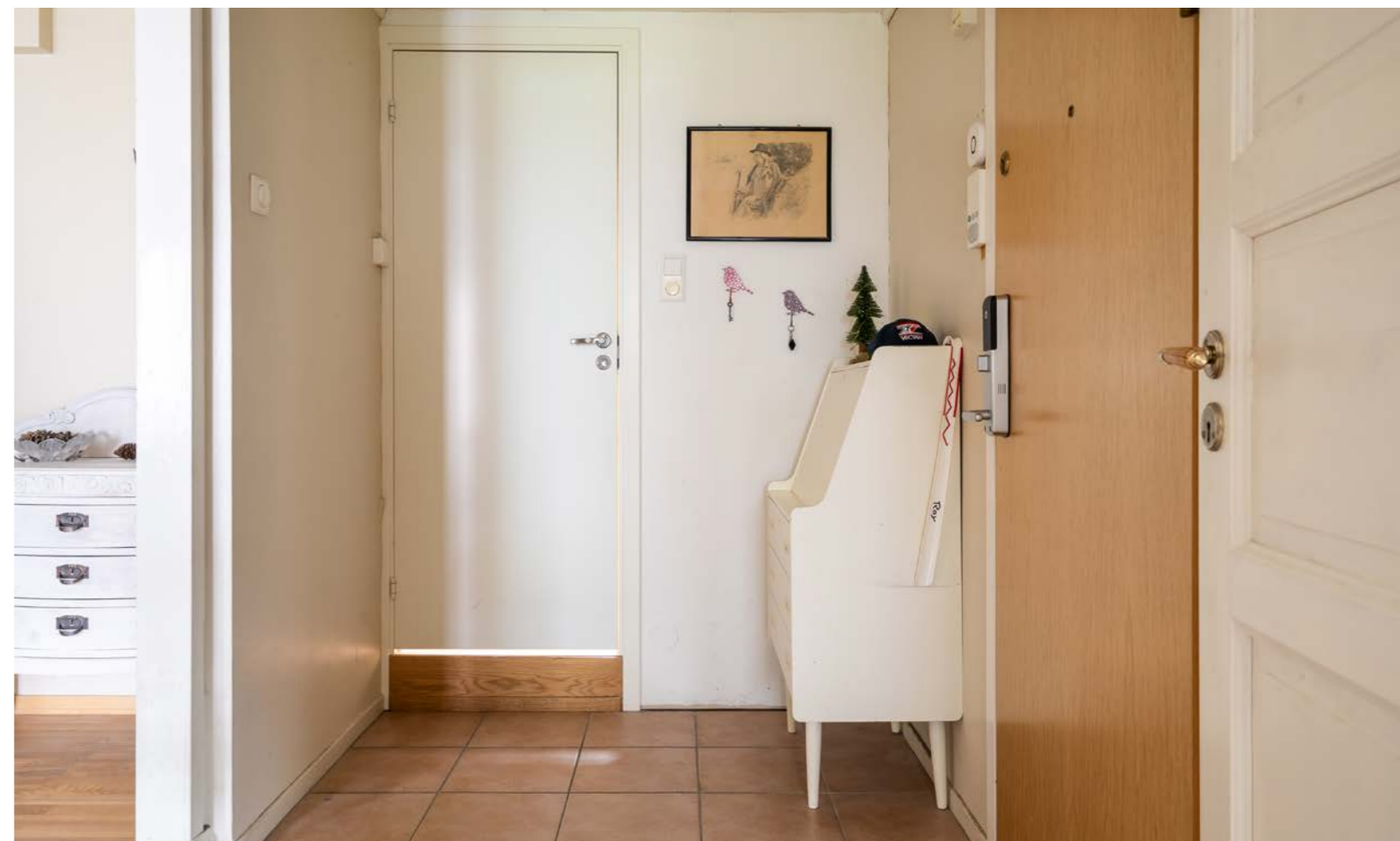
1. etasje

Åsenhagen 9 B, 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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Veggene er nøytrale, noe som gir muligheter for personlig innredning og tilpasning. Rommets planløsning er åpen og luftig som gjør det enkelt å møblere både med sofagruppe og spiseplass.



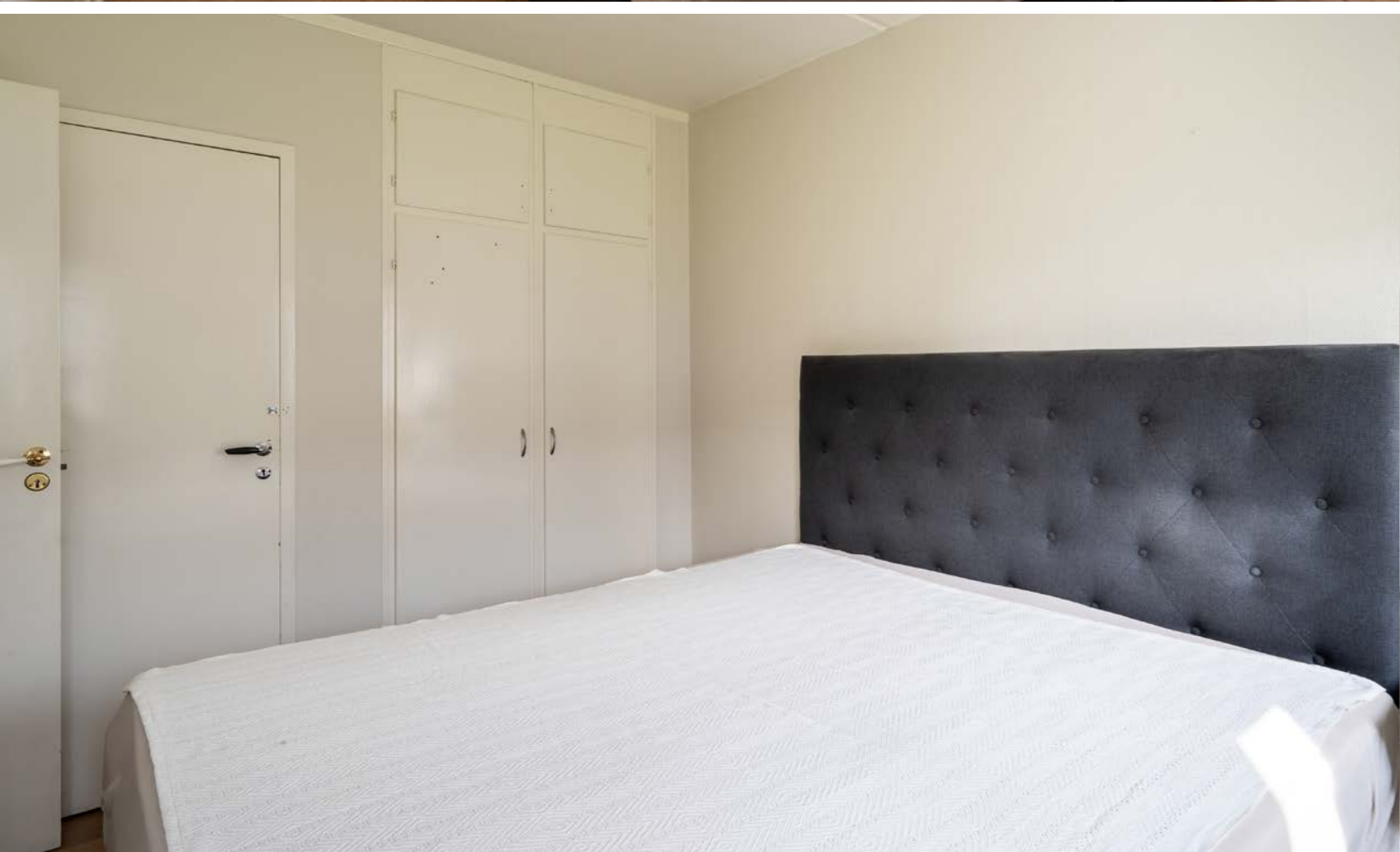


Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst fra stuen.



Badet er godt utnyttet, og innredningen inkluderer underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone. Det er ellers opplegg for vaskemaskin..










Fra stuen er det utgang til en balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen er et ideelt sted for å nyte morgenkaffen eller til hyggelige kvelder utendørs, med utsikt over det rolige nabolaget.





**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, stue, soverom,

soverom/kontor, bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Kunde opplyser om at det medfølger bod i kjeller på ca. 8 m<sup>2</sup>. Arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

32558.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i første etasje og har gjennomgående planløsning. Fra stuen er det

utgang til en solrik balkong. Arealet er på ca. 6 kvm og er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Fra uteplassen er det direkte adkomst til felles hageareal med store planarealer, trær, busker og felles sittegrupper. Plasseringen byr på gode solforhold og hyggelig utsyn over fellesområdet, hvor du kan nyte dagene i rolige og avslappende omgivelser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsenhagen - et attraktivt og barnevennlig boligområde med tilbaketrukket beliggenhet på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Skedsmokorset er praktisk plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo lufthavn, med direktepusser som tar deg effektivt til begge retninger.

Herfra har du kort vei til det meste du trenger i hverdagen, med nydelige turområder, gode idrettsanlegg og daglige servicetilbud kort vei unna. Blant annet ligger Skedsmosenteret ca. 2 km unna. Skedsmokorset har både fotballbaner og ishall, med et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb.

I tillegg er det kort vei til svømmehall, klatrevegg, flere treningssenter, Taekwondo-klubb, Skedsmohallen m.m. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder i Romeriksåsen, herunder Tæruddalen. I Tæruddalen finner du lysløype og et mylder av ster. Lysløypa er nylig oppgradert, og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa tar deg opp til idylliske badevann, koselige turhytter og sittepenger for en pust i bakken. Det er meget gode sopp- og bærmuligheter i område, og flere plasser hvor du kan prøve fiskelykken.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres i sentrum av Skedsmokorset hvor du finner Kiwi, Rema 1000 og Meny, i tillegg til flere bakerier. Her ligger også Skedsmosenteret - et moderne kjøpesenter med det meste av det du trenger i det daglige. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm, Strømmen Storsenter og inn til Oslo sentrum.

### 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 eiendommen er det gangavstand til Åsenhagen barneskole. I tillegg er det kort sykkelavstand til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvor nærmeste busstopp er Åsenhagen, som ligger ca. 500 meter unna. Herfra kan du enkelt ta buss nr. 400 til Oslo Bussterminal og komme inn til sentrum på en drøy halvtime. Fra Skedsmokorset bussentral er det hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad, Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min ned til Lillestrøm, 15 min til Strømmen storsenter, 25 min til Oslo og 25 min til Oslo lufthavn, Gardermoen.

### Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Det er bindingsverk mellom fasadefelter. Grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater

Stedvis noe bruksslitasje. Overganger ved enkelte dører mangler det overgangslist.

Tiltak: Generelt normalt vedlikeholdt, men vedlikehold/oppgraderinger må påregnes pga. bla. alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppdrageringer.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar osv.),

løsningen eller byggematerialet er uegnet  
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/  
utskiftes

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Avvik: Det er observert krakkelering/sprekk i servant samt svelling i innredning  
Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.  
Avvik: Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.  
Det mangler front på integrert oppvaskmaskin  
Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
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.  
Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll 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.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Det er kun gjort punktmålinger på gulvet på befaringer. Svanker eller lignende kan forekomme.  
Avvik: Laminatgulv gir etter noe på soverommet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger eller skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser  
Avvik: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.  
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du om til det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Oppgradert under rehabilitering i 2012. Arbeid utført av AF gruppen.

Ble tettesjikt/membran/sluk fornyet?  
Svar: Ja, alt er oppgradert. Soilrør, sluk og vann (varnt og kaldt). Techem datamålinger av dette. Sjekkes via opp.  
Er dette byggemeldt?  
Svar: Ja, Ref; Myhrerenga borettslag v/styret (AF-Gruppen)

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Svar: Ja, ANEO. Blir sagt opp ved salg.

#### **Innhold**

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.  
Annet: Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Lys 3-roms andelsleilighet
- Gjennomgående planløsning i 1. etg.
- Gode lysforhold og luftig atmosfære
- Vestvendt balkong på ca. 6 kvm
- Luftig stue med plass til spisebord
- To romslige soverom
- Bod i ett soverom
- Varmtvann via fellesanlegg
- Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm
- Hyggelig borettslag med godt naboskap
- Umiddelbar nærhet til turområder
- Nærhet til barnehager og skoler
- Nær bussholdeplass og flybussen
- Nærhet til dagligvare og kjøpesenter

#### **Standard**

Entré  
Velkommen inn til et romslig inngangsparti. Her kan jakker henges i en praktisk, åpen garderobe, mens det ellers er god plass til kommode, knagger og skohylle. Veggoverflatene er malt i lyse farger og gulvet belagt med fliser. Herfra er det adkomst til både bad, stue og et av soverommene.

Stue

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Gulvene er i flott parkett, som gir rommet en varm og koselig

atmosfære. Veggene er nøytrale, noe som gir muligheter for personlig innredning og tilpasning. Rommets planløsning er åpen og luftig som gjør det enkelt å møblere både med sofagruppe og spiseplass.  
Fra stuen er det utgang til en balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen er et ideelt sted for å nyte morgenkaffen eller til hyggelige kvelder utendørs, med utsikt over det rolige nabolaget.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst fra stuen. Overflatene består av vegger malt i lyse farger og parkett på gulvet. Kjøkkenet har ellers gode lysforhold fra vinduene, og oppleves romslig. Her er det godt med skap- og benkeplass. Innredningen er utformet med profilerte, lyse fronter, benkeplate i mørk laminat, sandfargede fliser på vegg over benkeplate og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er tilkoblet en ventilator over kokeplass og integrert oppvaskmaskin.

Bad

Badet er flislagt med lyse fliser på veggene og mørkere fliser på gulv, som gir elegant kontrast. Rommet er godt utnyttet, og innredningen inkluderer underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone. Det er ellers opplegg for vaskemaskin. Under vinduet finner man en plassbesparende servant med tilhørende skap, for praktisk oppbevaring av toalettsaker og håndklær. Dusjen er utstyrt med en praktisk regndusj, noe som tilfører en luksuriøs følelse til hverdagen.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to romslige soverom, begge med godt lysinnslipp og praktiske løsninger.

Hovedsoverommet har god plass til dobbelseng, samt ekstra møbler som nattbord eller kommoder. Tilknyttet dette soverommet er det en bod som gir rikelig med lagringsplass for klær, sko eller annet tilbehør. Dette gjør rommet både funksjonelt og organisert.

Det andre soverommet er praktisk innredet med skyvedørsgarderobe, med ellers plass til seng og skrivebord. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor, avhengig av behov. For øvrig disponeres det en bod i kjeller på rundt 8 kvm.

#### **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**

Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Det er mulig å søk om leie av garasje plass/p-plass ved å kontakte styret.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

#### **Polisenummer**

7084803

#### **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**

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, radiatoer, gulvvarme på badet med fliser.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Lys grønn

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 650 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 995 439

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 782 668

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Avdrag felleslån kr. 316,-  
Renter felleslån 2 kr. 983,-  
Felleskostnader kr. 3 473,-  
Avdrag felleslån 2 kr. 1 063,-

Renter felleslån kr. 567

#### **Objekt:**

204/79 Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 79) kr. 825,-

Nåværende eier betaler kr. 300,- i garasjeleie og kr. 300,- for parkeringsleie av 2 plasser. Totale felleskostnader for nåværende eier er kr. 7 827,-.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7227

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 421 776

#### **Andel fellesgjeld år**

2024

#### **Fellesgjeld pr. dato**

15.08.2024

#### **Andel fellesformue**

Kr 49 452

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Myhrerenga Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

942638523

#### **Andelsnummer**

### Om borettslaget

Av årsmøtet avholdt i 2024 fremgår følgende:  
Styret har gjennomført 9 styremøter i løpet av året, og har jobbet mye med prosjektet for nye garasjer og utskifting av varmpumpe.

Oppgaver i styreperioden:

- Oppfølging av lekkasjer i etterkant av arbeid utført av Nortekk. Opprydning/reparasjoner etter ekstremværet Hans i august, da vi hadde vanninntrengning i 6 av 7 blokker.
- Fulgt opp Lillestrøm kommune og Nordby Maskin i forbindelse med opprydding etter fornyelse av vann- og avløpsledninger (pågående)
- Reforhandlet avtalen med Østlandske parkering, samt oppdatert parkeringsreglene for å etterkomme borettslagets endrede behov for parkering.
- Sagt opp renholdsavtalen med Ren Service AS, og signert ny avtale med Enklere Miljø AS.
- Utført vedlikehold av alle fasadeplater
- Byttet ut alle lamper i oppgang/kjellere
- Ryddet bort søppel og hensatte gjenstander i kjellere/fellesområder
- Fulgt opp flere forsikringssaker
- Engasjert advokat i USBL for å håndtere enkeltsaker mot andelseiere.
- Gjennomført regelmessige HMS/brannvernrunder
- Mottatt og respondert til nesten 1000 via Lettstyrt, samt sendt ut beboerinformasjon pr. epost og skriv levert i samtlige postkasser
- Deltatt på to møter i Sameiet Åsenhagen Fiber.

Utskiftning av varmpumpene:

- Styret har hentet inn anbud på bergvarmeanlegg fra Nordisk Energikontroll.
- Styret har hentet inn anbud på solcelleanlegg fra

Elfag Expert Solar.

- Styret har hentet inn anbud på nye varmpumper fra DF Kjøleservice AS

Garasjeprosjekt:

- Styret har jobbet iherdig med dette prosjektet, men det har dessverre vært en del sykdom/forsinkelser som gjør at dette prosjektet ikke rekker å bli ferdig til generalforsamling 2024. Under er en kort oppsummering av prosjektet. Det vil bli kalt inn til et ekstraordinært generalforsamling når alt er klart.
- Styret har fått plantegninger og anbud på 99 garasjer, levert av Igland garasjen.
  - Styret har fått saken vurdert av advokat på USBL

Styret jobber med å engasjere en prosjektleder som vil ta seg av de siste detaljene rundt prosjektet; hovedsakelig fornyelse av det elektriske arbeidet, gjøre klart til ladeanlegg i garasjene, samt gjennomgå kontrakt med Igland garasjen.

- Styret har bedt forretningsfører i USBL hente inn tilbud på lån for å gjennomføre prosjektet.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 115066102, Den norske Stats

Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.08.2024: 3,85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 15.08.2024: 49 056 743

Andel av saldo: 306 909

Første termin/første avdrag: 01.01.2013 (siste termin 01.10.2041)

Rehab fasader

Låne nummer: 83987168040, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år

Rentesats per 15.08.2023: 5,95% pa.

Antall terminer til innfrielse 210

Saldo per 15.08.2024: 18 360 475

Andel av saldo: 114 867

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.01.2042)

### Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### 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

Årsresultatet 2023 viser et positivt resultat med kr. 3 317 352,-. Inntekter var kr. 12 436 842,- og kostnader var kr. 6 764 353,-.

### Styregodkjenning

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. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask påhviler andelseierne i henhold til oppsatt plan.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 55 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 22 i Myhrerenga Borettslag med orgnr. 942638523

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/56/55:

02.06.1964 - Dokumentnr: 102303 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1981 - Dokumentnr: 101572 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Skedsmo kommune

25.05.1989 - Dokumentnr: 104680 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:391

Bestemmelse om kloakkledning

23.05.1990 - Dokumentnr: 104493 - Skjønn Ekspropriasjon/avtaleskjønn av 27/2 1989 i forbindelse med

anlegg av gang- og sykkelvei langs Rv 120 i Gjerdrum.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2002 - Dokumentnr: 12943 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:414

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2015 - Dokumentnr: 827742 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av lavspennings

kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

21.01.1966 - Dokumentnr: 100232 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:2

09.10.1968 - Dokumentnr: 8979 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

09.10.1968 - Dokumentnr: 108979 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 56

bnr 118

27.11.1980 - Dokumentnr: 106896 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:56 Bnr:374

16.09.1991 - Dokumentnr: 11869 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:56 Bnr:408

Areal 304 m2.

25.06.1993 - Dokumentnr: 7010 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 15151 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:55

01.01.2024 - Dokumentnr: 146476 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:55

02.02.1968 - Dokumentnr: 100395 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:20

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, Åsenhagen 9, gnr. 56 bnr. 55, datert 18.03.1970.

- Det er anmerket at utbrytningsverktøy til tilfluktsrom må anskaffes, samt merking av tilfluktsrom.

Det er utstedt en midlertidig innflytningstillatelse for 3.etg. boligblokk m/24 leiligheter adr. Åsenhagen 9 gnr. 56 bnr. 44, datert 01.04.1968.

Det er utstedt en ferdigattest for fasaderehabilitering gnr. 56 bnr. 55 - Åsenhagen 3-15, datert 27.06.2011.

Det er utstedt en ferdigattest for gnr. 56 bnr. 55 - Åsenhagen 3-15 - Myhrerenga borettslag, tiltak: rehabilitering av bad på eiendommen datert 13.06.2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er knyttet til offentlig vann.

Eiendommen er knyttet til offentlig avløp.

Offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Eiendommen følger reguleringsplan "Regulerings- og bebyggelsesplan for Åsenhagen", plan-id: 0231\_060.

### 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 eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 650 000 Prisantydning

421 776 Andel av fellesgjeld

3 071 776 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 882 Gebyr avklaring forkjøpsrett  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 122 Omkostninger totalt  
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

3 080 898 Totalpris. inkl. omkostninger  
3 088 098 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
3 090 898 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 9 122

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder



kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Kamilla Schau  
Eiendomsmegler / Partner  
kamilla.schau@aktiv.no  
Tlf: 417 30 427

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

#### Salgsoppgavedato

26.09.2024

# Nabolagsprofil

Åsenhagen 9B - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Åsenhagen Linje 400, 400E	4 min	0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min	5.9 km
Oslo Gardermoen	22 min	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	27.3 km

## Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	9 min	0.7 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 129 elever, 7 klasser	14 min	1.1 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	4 min	2.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	16 min	1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min	7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min	7.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Åsenhagen Skole - Lillestrøm Kom...	8 min
Lillestrøm Kommune Korshagen Bar...	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

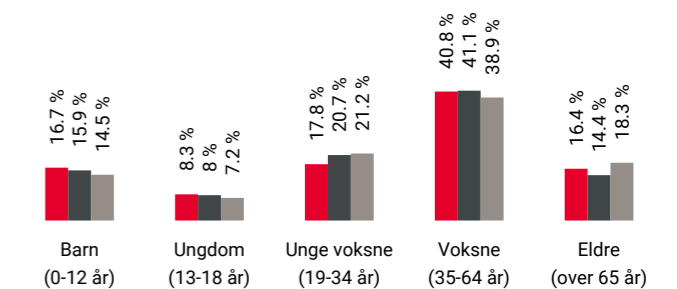
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min	0.4 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 74 barn	13 min	1 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min	1.1 km



## Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	18 min	1.4 km
Meny Skedsmo Senter	26 min	





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

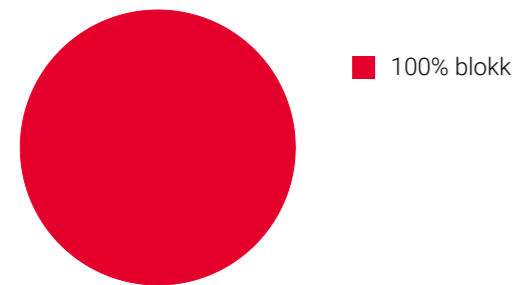
 Støynivået  
Lite støynivå 83/100

 Trygghet der barna ferdes  
Trygge 80/100

## Sport

-  Åsenenga nærmiljøanlegg 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Åsenhagen ballplass 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Skedsmokorset 12 min 
-  Avancia Sport & Golf Skedsmo 19 min 

## Boligmasse







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

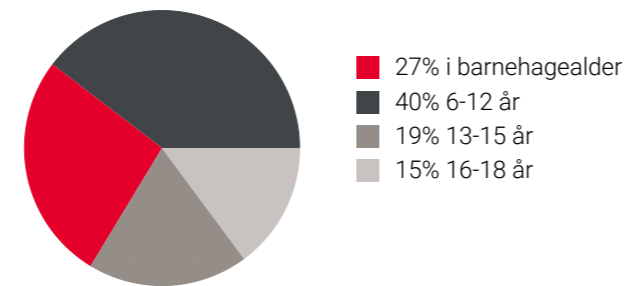
Sitat fra en lokalkjent



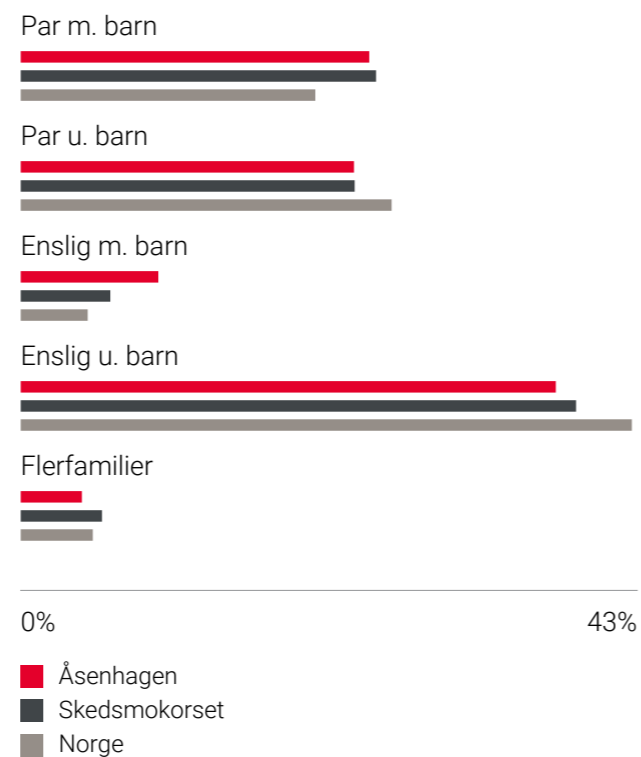
## Varer/Tjenester

-  Skedsmo senter 24 min 
-  Vitusapotek Skedsmokorset 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

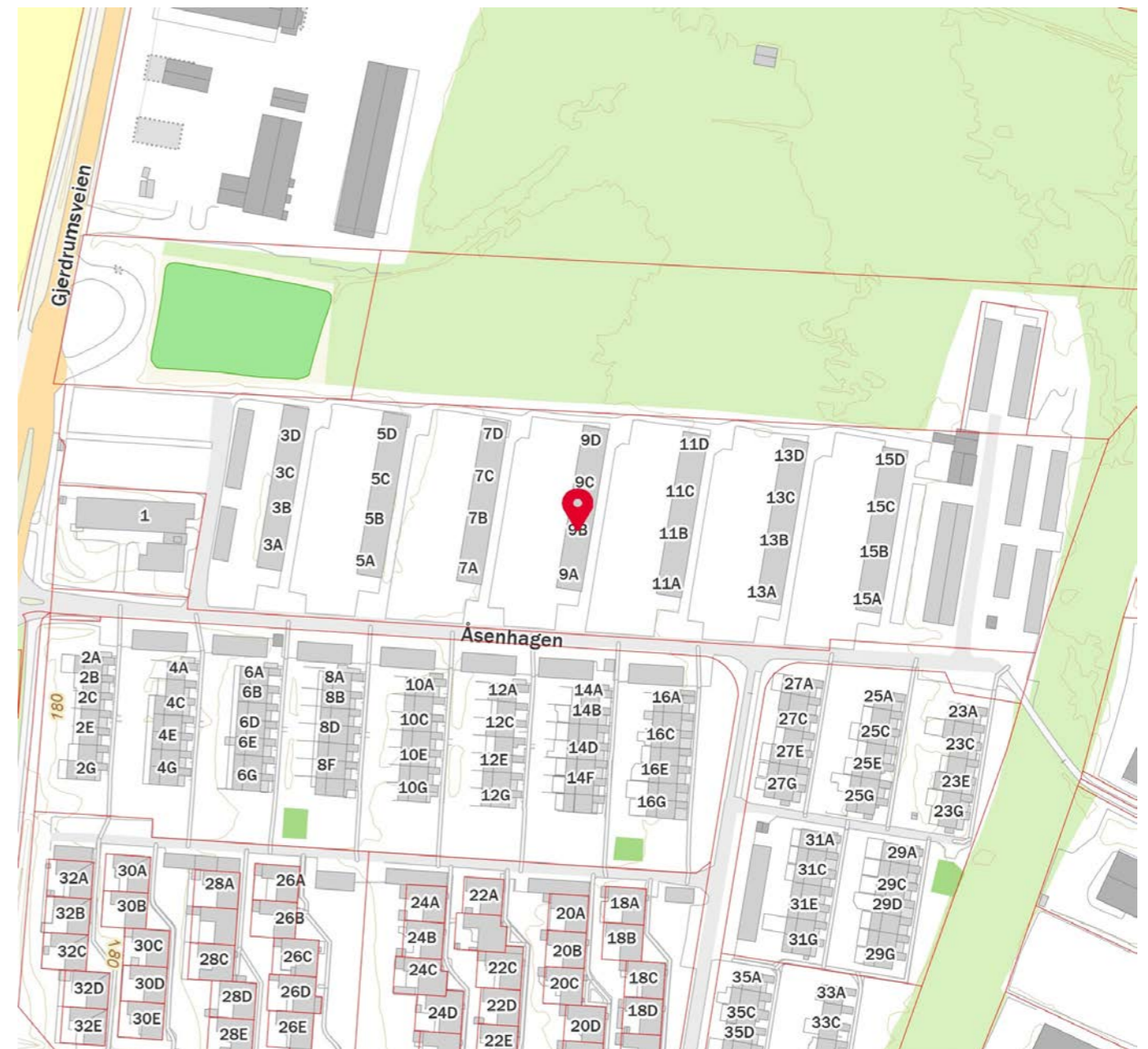
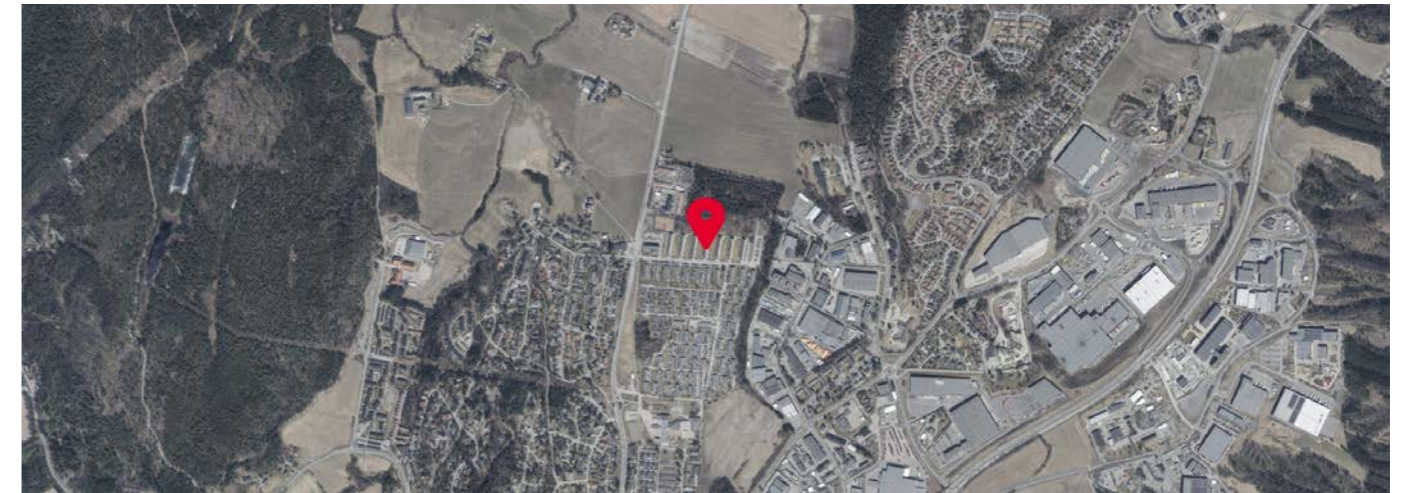


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

Åsenhagen 9 B, 2020 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

# gnr. 56, bnr. 55

# Andelsnummer 22



## 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 13907-2614

Referansenummer: MV1869

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Oppdragsnr.: 13907-2614

Befaringsdato: 23.08.2024

Side: 2 av 23

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet medfasadeplater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt el- lås. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.  
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte og malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

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.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ 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.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert

utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området

VVS, det anbefales derfor å få en autorisert

rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette

er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov

avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er

ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette

er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever

spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert

utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da

dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området

VVS, det anbefales derfor å få en autorisert

rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette

er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen

er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner,

radiatorer, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert

eller funksjonstestet under befaringen og det gis

ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge

boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke

funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

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.

Arealer

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

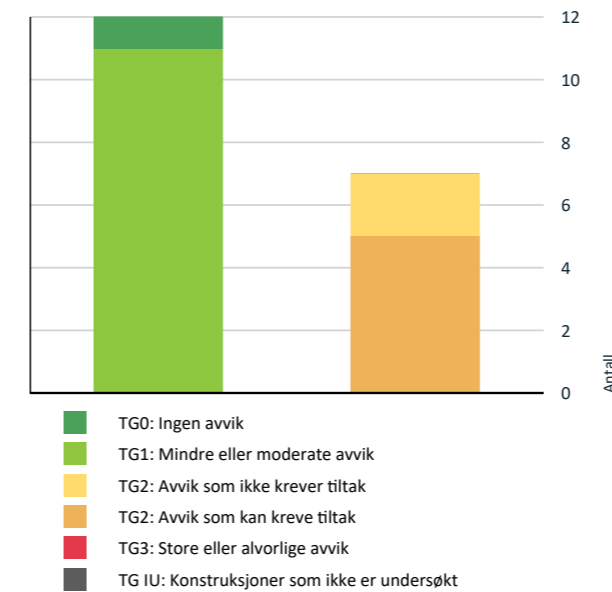
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

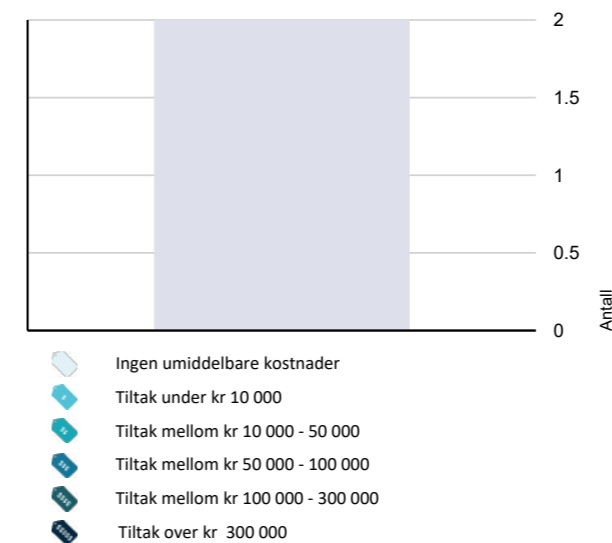
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1968	Eiendomsverdi.no
<b>Anvendelse</b>	
Brukes som bolig.	
<b>Standard</b>	
Se beskrivelse under konstruksjoner.	
<b>Vedlikehold</b>	
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet medfasadeplater.

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt el- lås. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### INNVENDIG

#### ! TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv, fliser og gulvbelegg.

# Tilstandsrapport

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte og malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og takess.

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:

Stedvis noe bruksslitasje. Overganger ved enkelte dører mangler det overgangs list .

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt normalt vedlikeholdt, men vedlikehold/oppgraderinger må påregnes pga bla. alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv gir etter noe på soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

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.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og vannbåren varme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert krakkelering/sprekk i servant samt svelling i innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler front på integrert oppvaskmaskin

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ 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 utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. 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. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

### Andre installasjoner

## Tilstandsrapport

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

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen 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.**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

## Tilstandsrapport

Brannslukker og røykvarsler.

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

# 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

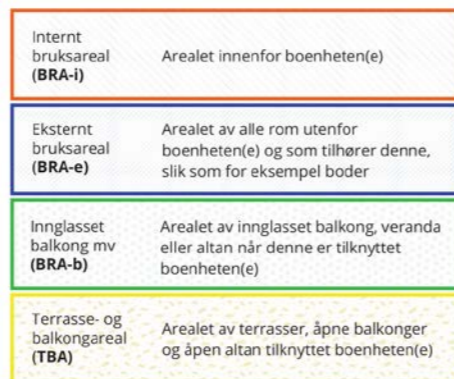
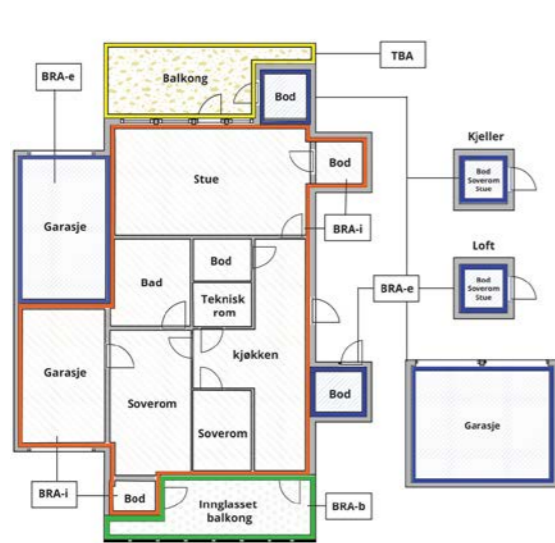
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	6
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>8</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom , Soverom/kontor, Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller på ca 8m2 og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.



Dette er ikke kontrollert videre.

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

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	66	2

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Roy Bergersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	55	0	0	32558.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Åsenhagen 9 B

#### Hjemmelshaver

Myhrerenga Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
942638523		Boligbyggelaget Usbl	Roy Bergersen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

22



### 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 og interne veier.

#### Tilknytning vann

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

#### Tilknytning avløp

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

#### Regulering

Se kommunens planer i området.

#### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 32 558,60 m<sup>2</sup>.

#### Tinglyste/andre forhold

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eier	23.08.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/MV1869>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240126	
Selger 1 navn	
Roy Bergersen	
Gateadresse	
Åsenhagen 9B	
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	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	7084803

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RB

Document reference: 1204240126

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar

Document reference: 1204240126

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1204240126

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Bergersen	f8ac0ce1c8fdc61a4da57f1d8 2b4af0df14146b4	17.08.2024 08:08:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240126

Document reference: 1204240126

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



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

Dato utkjrt: 15.08.24 Side 1 av 3

Myhrerenga Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	204/79	Fjdselsdato eier:	29.06.1956
j senhagen 9 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Roy Bergersen		
Organisasjonsnr: 942 638 523	Andelsnr:	22		

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	7 827	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:		
Avdrag fellesl <sup>3</sup> n		316
Renter fellesl <sup>3</sup> n 2		983
Felleskostnader		3 473
Avdrag fellesl <sup>3</sup> n 2		1 063
Renter fellesl <sup>3</sup> n		567
Objekt:		
GARASJ EPLASS, 204/40 ( 254 - 41 )		300
204/79 Oppvarming/Varmtvann 204 ( 14672 - 79 )		825
PARKERINGS Plass, 204/50 ( 255 - 50 )		150
PARKERINGS Plass, 204/45 ( 255 - 45 )		150

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. 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 frjstkommende <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 gjr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	421 776	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	429 797
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	67 368 816	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	68 699 421

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 115066102, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 15.08.2024: 3.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 15.08.2024: 49 056 743

Andel av saldo: 306 909

Frjste termin/frjste avdrag: 01.01.2013 ( siste termin 01.10.2041 )

Rehab fasader

L<sup>3</sup> nenummer: 83987168040, HandelsbankenAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 15.08.2024: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 210

Saldo per 15.08.2024: 18 360 475

Andel av saldo: 114 867

Frjste termin/frjste avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.01.2042 )

**4: Nrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Helene G<sup>3</sup> rdsvold

Adresse: j senhagen 5 D

Postnr/-sted: 2020 SKEDSMOKORSET

Telefon: Mob.: 92021159

E-post: myhrerenga@mail.lettsturt.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 15.08.2024**Utest<sup>3</sup> ende saldo: 0**Boligopplysninger:**Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 15.08.24 Side 2 av 3

Myhrerenga Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	204/79	Fjdselsdato eier:	29.06.1956
j senhagen 9 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Roy Bergersen		
Organisasjonsnr: 942 638 523				

**5: Restanse felleskostnader pr. 15.08.2024**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

**6: Ligning - 2023**

	Gjeld:	429 797	Andre inntekter:	1 481
Annen formue:	49 452	Utgifter:	15 839	

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:	22	Partialobligasjonsnr:	22

**8: Bygning/eiendom**

Bygge <sup>3</sup> r:	1967		
G <sup>3</sup> rds/bruksnr:	56/55		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	23872

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7263503
--------------	-----------------	-----------	---------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	H0102
E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering og garasjer:

Borettslaget har 100 garasjer, og 104 biloppstillingsplasser med motorvarmer. Disse fjlger IKKE den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved <sup>3</sup> kontakte styret. Gebyr for bytte av garasje/bilplass kr. 500 (brl dekker etableringsgebyret inntil videre, men ikke ved endring av leieferhold)

Det er ikke tillatt <sup>3</sup> parkere utenom anviste plasser, og parkeringsselskapet Firstpark h<sup>3</sup> ndhever reglene.

Det er ikke tillatt <sup>3</sup> parkere utenom anviste plasser, og parkeringsselskapet Firstpark h<sup>3</sup> ndhever reglene.

Parkering langs veien medfjrer problemer med oversiktighet og for snjbrjyting

For <sup>3</sup> leie biloppstillingsplass eller garasje kan man kontakte styret ved <sup>3</sup> sende epost til myhrerenga@mail.lettsturt.no.

Pris for leie av biloppstillingsplass med motorvarmer er 150,- pr mnd.

Pris for leie av garasje er 300,- pr mnd.

Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver m<sup>3</sup> ned.

Kabel-TV/Internett:

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

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

Innholdsleverandjr er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjrres p<sup>3</sup> [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no) eller tf 21 45 45 00.

Vedlikehold/Rehabilitering: Borettslaget gjennomgikk en energirehabilitering i 2010/2011, hvor det ble etterisolert, byttet fasadeplater og vinduer, installert balansert ventilasjon, vakumsolfangere, varmpumper etc.

Rehabiliteringen ble gjort med passivhuskomponenter, med fokus p<sup>3</sup> <sup>3</sup> minimere luftlekkasjer og varmetap.

Borettslaget foretok full rehabilitering av alle v<sup>3</sup> trom i 2011/2012, med utskifting av soilrjr, og mjrstammer, samt installasjon av vannb<sup>3</sup> ren gulvvarme.

## Boligopplysninger:

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

Dato utkjrt: 15.08.24 Side 3 av 3

Myhrrenga Borettslag i senhagen 9 B 2020 SKEDSMOKORSET  Organisasjonsnr: 942 638 523	V <sup>3</sup> r ref.: 204/79 Type: Borettslag tilknyttet Eiere: Roy Bergersen	Fjdselsdato eier: 29.06.1956
--	--	------------------------------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det innbetales et akontobelnp for oppvarming og vannforbruk. Dette avleses elektronisk og blir avregnet av Techem.

Andre spesielle opplysninger:

Trappevask utfjres av andelseierne i henhold til oppsatt plan i oppgangene.

Alle andeler disponerer en sportsbod i kjeller.

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

### 5.4 Bytte ut de gamle varmpumpene med nye varmpumper.

DF KjølSERVICE AS/Kuli AS har gitt et anbud på varmpumper. Dette vil medføre at de gamle varmpumpene blir fjernet, og at nye varmpumper blir installert.

Kostnadene for dette alternativet er ca. kr. 1 515 000,-.

Dette er penger borettslaget har på konto, og borettslaget trenger ikke ta opp et lån for å gjennomføre dette alternativet.

**Forslag til vedtak:** Gamle varmpumpene blir fjernet, og at nye varmpumper blir installert - medfører ikke låneopptak.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling stemmer for sak 5.4; bytte ut de gamle varmpumpene med nye varmpumper da dette ikke medfører låneopptak.

### 5.5 Endring av ordlyd i vedtektene

Styret ønsker å endre ordlyden i vedtektenes punkt 8-1 Styret (1-2) fra nåværende ordlyd:

8-1 Styret 1-2

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

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

til ny ordlyd for å gjøre styrearbeidet mer effektivt:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to-fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Hvis et styremedlem trekker seg i løpet av styreperioden kan varamedlem tre inn som fungerende styremedlem, frem til første ordinære generalforsamling, uten at det må avholdes en ekstraordinær generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene. Er du enig i dette, stemmer du FOR. Er du uenig i dette, stemmer du MOT

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

## Resultatregnskap 2023 Myhrerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 346 176	11 464 056	11 804 768	12 679 903
Sum leieinntekt		12 346 176	11 464 056	11 804 768	12 679 903
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	666	93 326	16 250	16 250
Sum annen inntekt		666	93 326	16 250	16 250
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 346 842</b>	<b>11 557 382</b>	<b>11 821 018</b>	<b>12 696 153</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	4	1 008 699	1 061 766	941 283	832 250
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	0	2 008	34 900	0
Driftskostnad					
Energikostnad		-21 375	174 131	1	1
Kostnad eiendom/lokale	6	260 054	291 532	271 500	206 250
Kommunale avgifter/renovasjon		2 050 924	1 872 324	2 500 000	2 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	20 485	19 666	30 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	101 101	100 071	85 000	61 000
Reparasjon og vedlikehold	9	928 742	1 705 684	380 002	510 001
Revisjonshonorar		12 275	11 483	12 300	13 100
Forretningsførerhonorar		252 887	245 760	253 000	266 600
Andre honorar		102 404	292 439	126 000	105 000
Kontorkostnad		19 503	14 946	27 000	18 000
TV/bredbånd		8 922	0	15 000	5 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		69 171	35 975	45 000	50 000
Kontingent og gaver		56 468	54 484	52 200	52 600
Forsikring		564 819	300 439	514 000	624 000
Eiendomsskatt		217 530	154 798	144 000	240 000
Andre kostnader		15 658	13 986	37 250	37 250
Andel av driftskostnad i sameie	2	846 086	794 756	843 000	931 400
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 764 353</b>	<b>7 396 248</b>	<b>6 561 436</b>	<b>6 727 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 582 489</b>	<b>4 161 134</b>	<b>5 259 582</b>	<b>5 968 701</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt					
Andel av renteinntekt i sameie	2	2 732	741	0	0
Rentekostnad		2 501 857	1 185 818	1 614 145	2 948 285
Andel av rentekostnad i sameie	2	0	236	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 265 138</b>	<b>1 100 156</b>	<b>1 614 145</b>	<b>2 948 285</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>3 317 352</b>	<b>3 060 978</b>	<b>3 645 437</b>	<b>3 020 416</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 317 352	3 060 978	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 317 352</b>	<b>3 060 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

204 Myhrerenga Borettslag Org. nr 942638523

## Årsmelding 2023 - Myhrerenga Borettslag

### Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helene Gårdsvold  
 Styremedlem, Jytte Wilhelmsen  
 Styremedlem, Dmitry Nekrasov  
 Styremedlem, Wiggo Frydenlund  
 Varamedlem, Anne Kathrine Fløgstad  
 Varamedlem, Kristian Aass Skogvang  
 Varamedlem, Zisis Bosmatzis

Styret i Myhrerenga Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

### Virksomhetens art

Myhrerenga 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. Myhrerenga Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 942638523. Myhrerenga Borettslag består av 168 boliger og 1 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
 Revisor er KPMG.

### Forsikring

Myhrerenga Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7263503. 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.

Myhrerenga Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak 1. Årlig service på ventilasjonsanlegg.
- Tiltak 2. Årlig inspeksjon/rengjøring av alle søppelcontainere.
- Tiltak 3. Jevnlige HMS/brannvernrunder.
- Tiltak 4. Inspeksjon og vedlikehold av alle fasadeplater.
- Tiltak 5. Nye energibesparende lamper er installert i alle oppganger/kjellere.

## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i løpet av året, og har jobbet mye med prosjektene for nye garasjer og utskifting av varmepumpene.

Oppgaver i styreperioden:

- Oppfølging av lekkasjer i etterkant av arbeid utført av Nortekk.
- Opprydning/reparasjoner etter ekstremværet Hans i august 2023, da vi hadde vanninntrengning i 6 av 7 blokker.
- Fulgt opp Lillestrøm kommune og Norby Maskin i forbindelse med opprydning etter fornyelse av vann- og avløpsledninger(pågående)
- Reforhandlet avtalen med Østlandske parkering, samt oppdatert parkeringsreglene for å etterkomme borettslagets endrede behov for parkering.
- Sagt opp renholdsavtalen med Ren Service AS, og signert ny avtale med Enklere Miljø AS.
- Utført vedlikehold av alle fasadeplater.
- Byttet ut alle lamper i oppganger/kjellere.
- Ryddet bort søppel og hensatte gjenstander i kjellere/fellesområder.
- Fulgt opp flere forsikringssaker.
- Engasjert advokat i USBL for å håndtere enkeltsaker mot andelseiere.
- Gjennomført regelmessige HMS/brannvernrunder.
- Mottatt og respondert til nesten 1000 meldinger via Lettstyrt, samt sendt ut beboerinformasjon pr. epost og skriv levert i samtlige postkasser.
- Deltatt på to møter i Sameiet Åsenhagen Fiber.

Utskiftning av varmepumpene:

- Styret har hentet inn anbud på bergvarmeanlegg fra Nordisk Energikontroll.
- Styret har hentet inn anbud på solcelleanlegg fra Elfag Expert Solar.
- Styret har hentet inn anbud på nye varmepumper fra DF Kjølleservice AS.

Garasjeprosjekt:

Styret har jobbet iherdig med dette prosjektet, men det har dessverre vært en del sykdom/forsinkelser som gjør at dette prosjektet ikke rekker å bli ferdig til generalforsamling 2024. Under er en kort oppsummering av prosjektet. Det vil bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling når alt er klart.

- Styret har fått plantegninger og anbud på 99 garasjer, levert av Igland garasjen.
- Styret har fått saken vurdert av advokat i USBL.
- Styret jobber med å engasjere en prosjektleder som vil ta seg av de siste detaljene rundt prosjektet; hovedsakelig fornyelse av det elektriske arbeidet, gjøre klart til ladeanlegg i garasjene, samt gjennomgå kontrakt med Igland garasjen.
- Styret har bedt forretningsfører i USBL hente inn tilbud på lån for å gjennomføre prosjektet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **HUSORDENSREGLER FOR MYHRERENGA BORETTSLAG**

Hver enkelt borettslaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal sikre oss ro, orden og hygiene i hjemmene.

### **ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER**

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer, kjerrer eller lignende på andre steder enn de styret anviser. Fotballsparking er forbudt på lagets område. Vern om planter og plantinger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Radioantenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke oppsatt.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes lukket etter kl. 21.00.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- eller loftsboeder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken.

### **REGLER OM RO I LEILIGHETENE**

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 og til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene.

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

### **SØPPELAVFALL OG RENHOLD**

Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene leveres til renovasjonskjørene eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.

For borettslag med søppelnedkast: Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for søppelnedkastene.

Trappene vaskes 1 gang i uken. Hovedrengjøring av trappeganger påhviler leieboerne og utføres etter styrets bestemmelser.

### **VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunngjort ved oppslag i vaskeriet. For benyttelsen av vaskeriet vises til de regler som står oppslått i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Dog kan småvask tørkes på balkongene så sant det ikke synes utenfra (f. eks. ved bruk av små stativer o.l.). Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes i tiden kl. 08.00 til kl. 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

### **LUFTING**

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen når det skal luftes i den kalde årstid. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt slik at det trengs uforholdsmessig meget varme til for å få det lunt igjen i rommene. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid ad gangen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

### **BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER**

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til. Hvis en kran springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

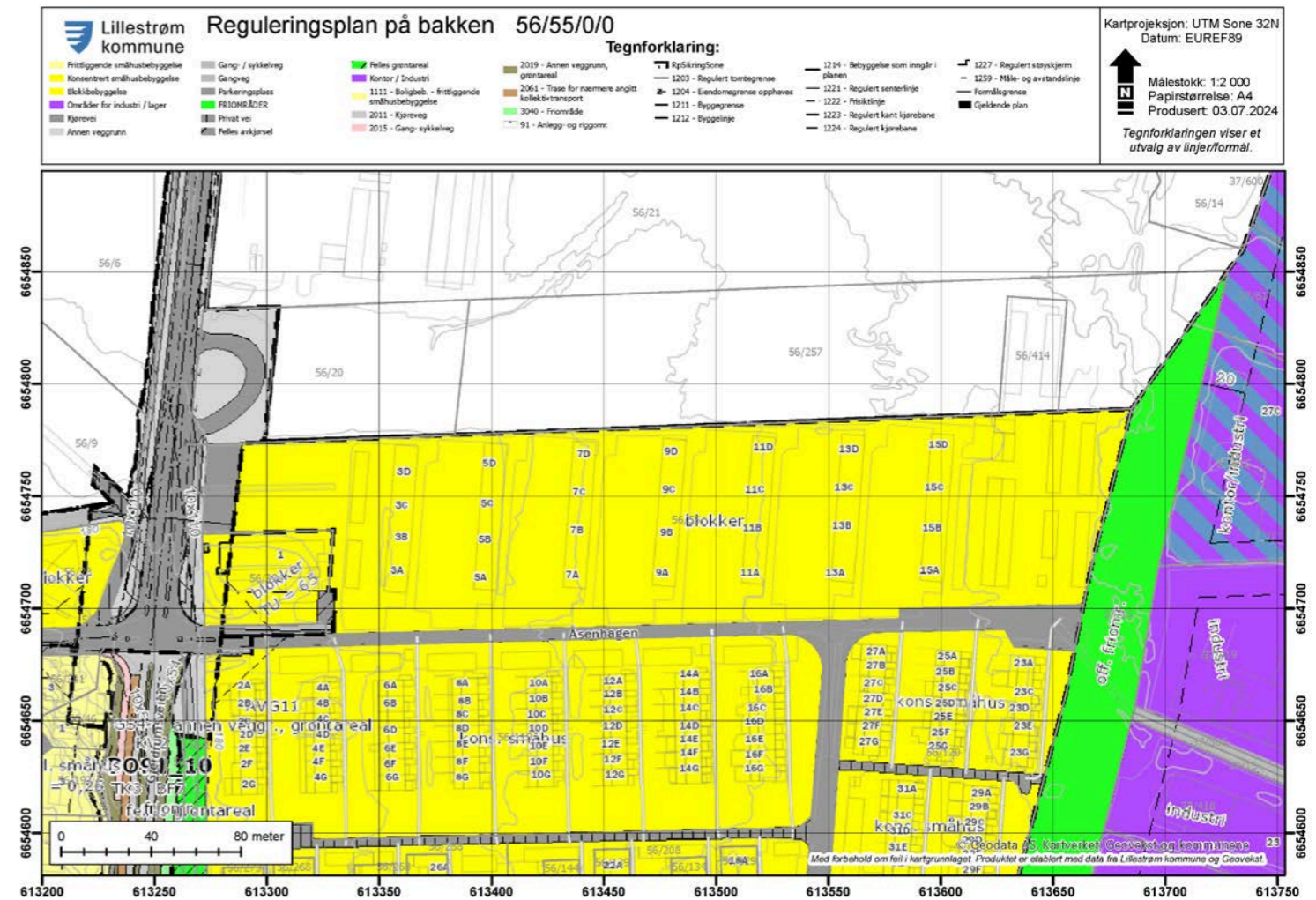
### **FRAMLEIERE**

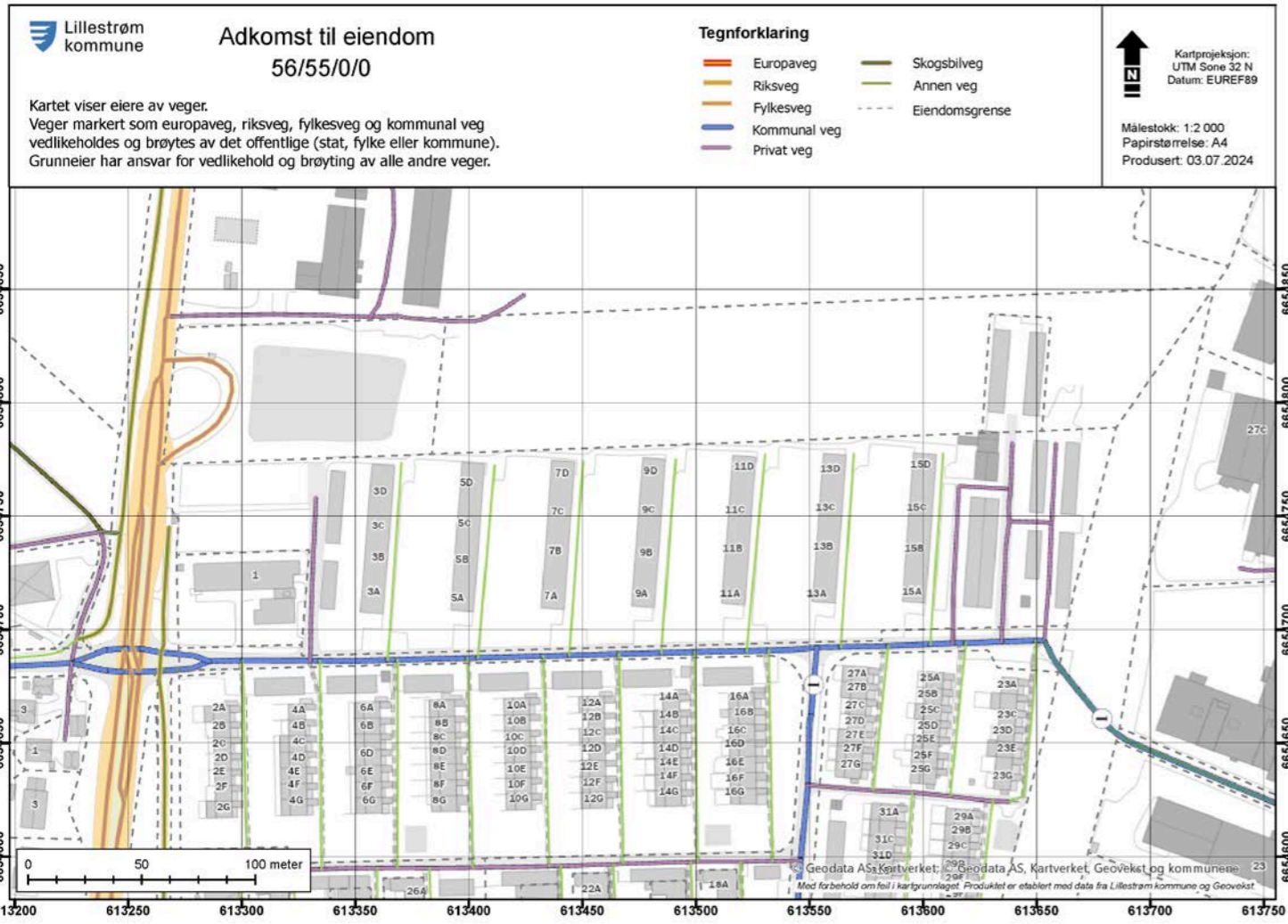
Framleiere må godkjennes av styret. Borettslaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av hans framleier.

Mulige meldinger fra styret eller BBL Ungdommens Selvbyggerlag til borettslaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Alle har plikt til å påse at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

**REGLER FOR PARKERING I MYHRERENGA BORETTSLAG ETTER  
GENERALFORSAMLINGEN 1993**

1. Det er ikke tillatt å parkere på gjesteparkeringen for beboerne. Bilene vil bli tauet bort for eiers regning.
2. Det skal ikke parkeres foran innkjørsel (bom). Borttauing vil bli foretatt for eiers regning.
3. Beboerne skal parkere på tildelt motorvarmerplass.
4. Foran hver blokk er det etablert timesparkering. Den skal kun brukes til korttidsparkering og ikke til parkering over lengre tid.





## FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for **Boligblokk** ..... under sak nr. .... **463/66** .....

approberte byggearbeider på eiendommen **Åsenhagen 9** .....

gnr. .... **56** ..... bnr. .... **55** ..... i Skedsmo

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

Anmerkninger: **Utbrytningsverktøy til tilfluktsrom må anskaffes, samt merking av tilfluktsrom.**

Skedsmo Komm. Bygn.kontroll den **18/3.** ..... 1970

Bygningssjef

*R. Michelet*

Bygningssjef

**R. Michelet**

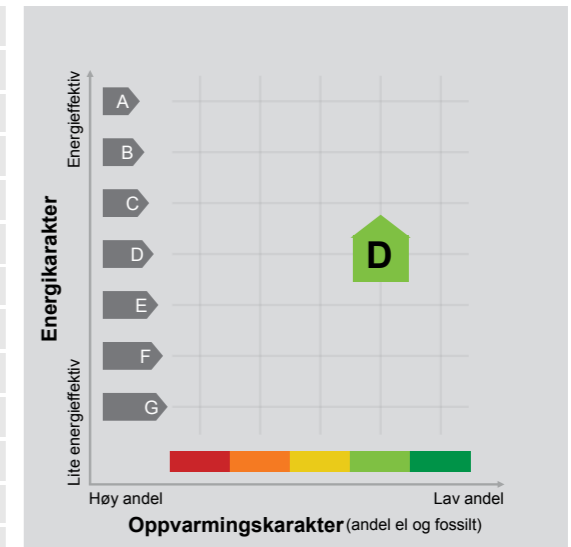
*B. Iversen*

Bygningskontrollør

**B. Iversen**

## ENERGIATTEST

Adresse	Åsenhagen 9B
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150866855
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-12380
Dato	21.08.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Åsenhagen 9B  
2020 SKEDSMOKORSET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm  
**Saksbehandler:** Kamilla Schau

**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.schau@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 videreformidlet 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre