

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

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

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 536 879,-
Omkostn.: Kr 9 272,-
Total ink omk.: Kr 3 636 151,-
Felleskostn.: Kr 8 848,-
Selger: Kristoffer Breen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 67/71 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 55
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1204260019

Pen og moderne 3-roms med nytt kjøkken, nye overflater og veranda mot vest.

Velkommen til Åsenhagen 9 B, en velholdt, tiltalende og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Store deler av leiligheten fikk nye overflater i 2025. Her bor man i et sentralt og attraktivt område, med nærhet til skoler, kjøpesenter, idrettsanlegg og flotte turmuligheter. Mellom blokkene er det store grøntarealer, noe som bidrar til en fri og luftig atmosfære. Utenfor stuen har leiligheten en vestvendt veranda med overbygg, markise og utedekk.

Stuen er åpen og innbydende med fint gjennomlys og trendy spilevegger, der et moderne kjøkken har mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert i en lekker innredning fra 2025. På et flislagt bad er det dusjhjørne, vegghengt wc og vannbåren gulvvarme. En kjellerbod følger med, og garderobeplassen er godt ivaretatt på to romslige soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Energiattest	74
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod utkast

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal.

Beliggenhet

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

Skedsmosenteret ligger ca. 2,2 kilometer unna, og Skedsmokorset har både ishall og fotballbaner, med et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb. I tillegg er det kort vei til svømmehall, klatrevegg, flere treningssentre, Taekwondo-klubb og Skedsmohallen med mer. Nabolaget har også nærhet til flotte turområder i Romeriksåsen, deriblant Tæruddalen.

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

år, tilrettelagt for både rullestol og barnevogn. Løypa tar deg opp til idylliske badevann, koselige turhytter og sittebenker for en pust i bakken. Det er meget gode sopp- og bærmuligheter i området, og flere steder hvor du kan prøve fiskelykken.

Service tilbud

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Åsenhagen, som ligger ca. 4 min unna til fots. Fra Skedsmokorset bussentral er det hyppige avganger mot Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad og Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 9 min ned til Lillestrøm, 14 min til Strømmen storsenter, 20 min til Oslo og 18 min til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Fra leiligheten er det ca. 12 minutters gange til Åsenhagen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene tar det ca. 16 min til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Åsenhagen er nærmeste barnehage, og OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Adkomst

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

For å komme til eiendommen Åsenhagen 9B, kan man benytte seg av offentlig transport.

Det er en bussholdeplass ved Åsenhagen hvor linje 400 og 400E stopper, og det tar omtrent 4 minutter å gå fra holdeplassen til eiendommen, som ligger 0.3 km unna.

Alternativt kan man ta toget til Leirsund stasjon, som ligger 5.9 km fra eiendommen, og deretter benytte seg av lokal transport eller taxi for den siste delen av reisen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av frittliggende småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Åsenhagen barnehage - 5 min gange

Vardeåsen barnehage - 11 min gange

Korshagen kommunale barnehage - 14 min gange

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) - 9 min gange

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

Brånås skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Tæruddalen skole (8-10 kl.) - 14 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående skole) - 13 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Lasse Sandaker

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 1970 og er beliggende i et boligbygg med flere boenheter.

Adkomst til leiligheten i andre etasje skjer via trapp fra et felles inngangsparti på bakkenivå.

Veggkonstruksjonen er av ukjent type, men utvendig er den kledd med fasadeplater. Mellom de bærende konstruksjonene er det utfyllende bindingsverksvegger av tre, med liggende kledning på balkongen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entrédøren er en slett, brann- og lydklassifisert dør (B-30/40db), og balkongdøren er en malt tredør med 3-lags glassfelt.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt veranda. Verandagulvet er av betong, med et rekkverk av stål og glass.

Etasjeskillet er konstruert av betong- eller lettbetongelementer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det observeres svelleskader i bunn av dørbladet til bad. En av dørene tar noe i karm.

For øvrig er det enkelte mindre hakk og merker som følge av normal brukslitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler over himling på badet, uten fordelerskap med avrenning til sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det observeres en mindre sprekk i flis rundt hovedsluket, samt noe bom-/hulld i dusjsonen. Fugene i dusjsonen fremstår som slitte.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Skuffer i innredningen fremstår trege å åpne og lukke. Det observeres svelleskader i nedre del av innredningen. Dusjdørene tar i gulvet og er vanskelige å åpne og lukke.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

- Firmanavn: Rør og sanitær # Rørpartner AS Membran # Memtek AS Mur og flis # AF Gruppen Norge AS

Maler # Malerinnen AS Tømrer og snekker # AF Gruppen Norge AS Elektriker # Elektro

Sivert AS. Arbeid utført

av AF Gruppen Norge AS

- Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ja, ved totalrenovering av badet 2011.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Flander Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Omtrekking av tilførsel til platetopp og ovn. Montering av jordfeilautomat i sikringsskap.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja, Nye garasjer vil føre til økte fellesutgifter (den første rekken ferdigstilles i mai)

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørpartner AS, Memtek AS, AF Gruppen Norge AS, Malerinnen AS, Elektro Sivert AS. Arbeid utført av AF Gruppen Norge AS i 2011.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Flander Elektro AS i 2025.

Beskrivelse: Omtrekking av tilførsel til platetopp og ovn. Montering av jordfeilautomat i sikringsskap.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Nye garasjer vil føre til økte fellesutgifter (den første rekken ferdigstilles i mai)

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 67 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms i andre etasje.
- Betydelig pusset opp i 2025.
- Sentral beliggenhet nær «alt».
- Vestvendt veranda på 6 kvm.
- Overbygg, utestikk og markise.
- Store grøntarealer ved blokken.
- Nytt 1-stavs gulv i de fleste rom.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent kjøkken montert i 2025.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Vinskap og mikrobølgeovn.
- Innbydende stue m/gjennomlys.
- Spilevegger i stuen og entreen.
- Helfliset bad med dusjhjørne.
- Vannbåren varme i gulvet.
- Opplegg for vaskemaskin.
- To gode soverom med skap.
- Lagring i disponibel kjellerbod.

Entré

Velkommen inn i en gjennomgående leilighet med fin planløsning. ?Leiligheten ligger i

2. etasje, med adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med 1-stavs laminatgulv og vegger malt i en dus grånyanse. Store deler av overflatene ble fornyet i 2025, og leiligheten er holdt i en tidsriktig fargepalett. Entreen har dørcallinganlegg, og innslag av trendy spiler gir ekstra liv til rommet. Spilene fortsetter inn i stuen for et helhetlig uttrykk.

Stue

Entreen glir sømløst over i stuen, med det samme lekre laminatgulvet i 1-stavs design. Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent, moderne og innbydende oppholdsrom med fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet.

En stor vindusflate i front inkluderer en glassdør til verandaen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt store deler av himlingen. Veggene er malt i en dus og delikat gråtone med innslag av de lekre spilene fra entreen. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen og luftig utforming, i en smart u-form med god skap- og benkeplass. Montert i 2025 er kjøkkenet stilrent, lekkert og moderne med høy funksjonalitet. Innredningen har sorte, glatte fronter, vitrineskap, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate.

Over benken er det belysning og sorte plater for god beskyttelse, og ved kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en integrert benkeventilator. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, vinskap, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys – her mangler det ikke på noe. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2011. Beige gulvfliser kombineres med hvite veggfliser, og badet har downlights, vegghengt toalett og vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare glassdører. Den øvrige innredningen består av en servant med hvite skuffer og et speil med belysning.

Soverom og garderobe

I leiligheten er det to gode soverom med fint lysinnslipp. Hovedsoverommet har god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Gulvet er det samme som i stuen, og langs den ene vegg har rommet mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørgarderobe med dels speilfronter. Også det andre soverommet er innredet med skyvedørgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 4 kvm.

Oppvarming - Teknisk

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme på baderommet. Det er mekanisk fellesavtrekk fra badet, og kjøkkenet har en ventilator med kullfilter installert i 2025. Borettslaget har felles varmtvann. Sikringsskapet er plassert i oppgangen, utstyrt med automatsikringer fra 2011. En ny kurs til kjøkkenet er etablert i senere tid.

Uteområde

Området er attraktivt, i kort gangavstand til busstopp og barnehage. Eiendommen grenser til et lite skogholt, og store grøntarealer mellom blokkene bidrar til en åpen, fri og luftig følelse. Fellesområdet har koselige sittegrupper, diverse beplantning og asfalterte internveier. Leiligheten ligger i 2. etasje, der stuen forlenges av en vestvendt og overbygget veranda på ca. 6 kvm. Uteplassen har markise og stikkontakt, og innbyr til stille stunder så vel som lange, sosiale kvelder.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør i plast og kobber fra 2011. Vannfordeleren ligger åpent over himling på badet, uten fordelerskap med avrenning til sluk.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast fra 2011.
- Ventilasjon: Det er observert tilluftsventiler i soverom og stue. Badet har mekanisk fellesavtrekk.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann i borettslaget.
- Vannbåren varme: Det er felles vannbåren varme på badet fra 2011, med styring via termostat på badet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i yttergang. Anlegget har en hovedbryter på 40 Amp, 230 V, og skjulte føringsveier. Sikringene ble skiftet i 2011. Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall sikringer. Samsvarserklæring for arbeider gjort på kjøkken er ikke fremvist.
- Branntekniske forhold: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke ved salg.

- Dampovn. Obs! selger setter inn stekeovn til overtakelse. Denne er ikke ny, men antatt i god stand.
- Garderobeskap gang.
- Speil gang.
- Speil soverom.

- Skilter og pynt på veranda.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Borettslaget gjennomgikk en energirehabilitering i 2010/2011, hvor det ble etterisolert, byttet fasadeplater

og vinduer, installert balansert ventilasjon, vakumsolfangere, varmepumper etc.

Rehabiliteringen ble gjort med passivhuskomponenter, med fokus på å minimere luftlekkasjer og varmetap.

Borettslaget foretok full rehabilitering av alle våtrom i 2011/2012, med utskifting av soilrør, og rørstammer, samt installasjon av vannbåren gulvvarme.

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt kjøkken
- Nye overflater i store deler av leiligheten.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Rehabilitering av garasjene.
- Kameraovervåkning av parkeringsområdene.

2011:

- Borettslaget foretok full rehabilitering av alle våtrom i 2011/2012, med utskifting av soilrør, og rørstammer, samt installasjon av vannbåren gulvvarme.

2010:

- Borettslaget gjennomgikk en energirehabilitering i 2010/2011, hvor det ble etterisolert, byttet fasadeplater og vinduer, installert balansert ventilasjon, vakumsolfangere, varmepumper etc.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er med i sameiet Åsenhagen Fiber som er eiet av de 454 Usbl borettslagsleilighetene på Åsenhagen.

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av både TV, Internett og

telefoni i samme system.

Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres på www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00.

Parkering

Myhrerenga Borettslag tilbyr flere parkeringsmuligheter for beboerne. Borettslaget har totalt 100 garasjer og 104 biloppstillingsplasser med motorvarmer. Disse parkeringsplassene følger ikke den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved å kontakte styret.

Pris for leie av biloppstillingsplass med motorvarmer er 450,- pr måned, mens leie av garasje koster 900,- pr måned. Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver måned.

Det er viktig å merke seg at det ikke er tillatt å parkere utenom de anviste plassene, og parkeringsselskapet Firstpark håndhever reglene. Parkering langs veien kan medføre problemer med oversiktighet og snøbrøyting.

For å leie biloppstillingsplass eller garasje, kan man kontakte styret ved å sende epost til myhrerenga@mail.lettstyrt.no.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring

USBL, polisenummer 7263503

7263503

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har vannbåren varme på badet og elektrisk oppvarming i øvrige rom. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom enn badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Boligen på Åsenhagen 9B har et beregnet strømforbruk. Ifølge energiattesten er det beregnet levert energi i lokalt klima på 429,56 kWh per kvadratmeter per år. Totalt levert energi per år er beregnet til 28 780 kWh.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Energikarakteren for boligen på Åsenhagen 9B, 2020 Skedsmokorset er G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 090 000

Omkostninger kjøper

3 090 000 (Prisantydning)

536 879 (Andel av fellesgjeld)

3 626 879 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 272 (Omkostninger totalt)
18 172 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 972 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 636 151 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 645 051 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 647 851 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter inkluderer:

Avfallsbrønn: kr 656880,00
Feie- og tilsynsgebyr: kr 105000,00
Målt forbruk vann: kr 263157,91
Målt forbruk avløp: kr 379572,25
Fast gebyr vann bolig (15% mva): kr 198744,83
Fast gebyr avløp bolig (15% mva): kr 279720,74
A-konto vanngebyr (15% mva): kr 579091,09
A-konto avløpsgebyr (15% mva): kr 996908,57
Målt forbruk vann (15% mva): kr 242105,28
Målt forbruk avløp (15% mva): kr 349206,47
Eiendomsskatt

Totalt: kr 2874172,10

Formuesverdi primærbolig

Kr 794 425 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 177 700 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser) Kr. 350,- pr. person, 350 kr

Tilbud om 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.

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: 701

Renter felleslån: 1 064

Renter felleslån: 1 079

Felleskostnader: 3 646

Avdrag felleslån: 1 083

Objekt: 204/82

Oppvarming/varmtvann: 825
GARASJEPLASS: 300
PARKERINGSPLASS: 150

- Totalbeløp felleskostnader: 8 848 kr i måneden
- Avdrag felleslån: 701 kr i måneden
- Renter felleslån 2: 1 064 kr i måneden
- Renter felleslån: 1 079 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 646 kr i måneden
- Avdrag felleslån 2: 1 083 kr i måneden
- Oppvarming/varmtvann: 825 kr i måneden
- Garasje plass: 300 kr i måneden
- Parkeringsplass: 150 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 848

Andel Fellesgjeld

Kr 536 879

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2026

Andel fellesformue

Kr 171 745

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Myhrerenga Borettslag

Organisasjonsnummer

942638523

Andelsnummer

30

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 varmepumpe.

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 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 Kjøleservice AS

Garasjeprojekt:

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.

Parkering og garasjer:

Borettslaget har 100 garasjer, og 104 biloppstillingsplasser med motorvarmer. Disse følger ikke den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved å kontakte styret. Det er ikke noe ansinetsprinsipp på garasjer eller biloppstillingsplasser.

Myhrerenga Borettslag er et borettslag i Lillestrøm kommune. Det består av 168 boliger og 1 næringslokale. Selskapets organisasjonsnummer er 942 638 523, og forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Alle andeler disponerer en sportsbod i kjeller. Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunngjort ved oppslag i vaskeriet. Trappevask utføres av andelseierne i henhold til oppsatt plan i oppgangene.

Vedtatte saker:

- Forslaget om rehabilitering av garasjene ble vedtatt. Styret vil signere kontrakt med Igland garasjer, og ta opp lån i Sparebank 1.
- Forslag 2 om kameraovervåkning ble vedtatt (direkte kjøp av pakke fra Sikkerheten selv for 17 998 kr).

Pågående saker:

- Jobbet kontinuerlig med garasje prosjekt for å få best mulig løsning til best mulig pris.
- Oppfølging av lekkasjer i etterkant av arbeid utført av Nortekk. Taket ved 15B er utbedret, og alle sluk på alle tak er reparert. Advokat er engasjert for å hjelpe oss i denne saken.
- Ryddet bort søppel og hensatte gjenstander i kjellere/fellesområder.
- Fulgt opp flere forsikringssaker.
- Gjennomført regelmessige HMS/brannvernrunder.
- Deltatt på to møter i Sameiet Åsenhagen Fiber.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 115066102, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04-03-2026: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 04-03-2026: kr 46148828

Andel av saldo: kr 288717

(siste termin 01-10-2041)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 22808320995, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04-03-2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 04-03-2026: kr 39666666
Andel av saldo: kr 248163
(siste termin 29-09-2055)
rente
IN-Ordning: Nei

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.

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

Forkjøpsrett

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.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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,-.

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (2 870 127,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (691 746,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Rehabilitering av garasjene. Forslaget ble vedtatt. Styret vil signere kontrakt med Igland garasjer, og ta opp lån i Sparebank 1.

Kameraovervåkning av parkeringsområdene. Forslag 2 (direkte kjøp for 17 998 kr) ble vedtatt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører

boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Dugnad

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 55 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 30 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 foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen Åsenhagen 9, datert 18.03.1970.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 3 etg. boligblokk m/24 leiligheter, Åsenhagen 9, datert 01.04.1968.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 168 bad, Åsenhagen 3-15, datert 13.06.2012.

Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering av boligblokker, Åsenhagen 3-15, datert 27.06.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.1970.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN/-ENDRING FOR RV 120.07, PARSELL SØNDRE SYDMYRER - SALERUDVEIEN (plan-ID 392/05), som regulerer eiendommen til blokkbebyggelse.. 18.05.2005

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, ikrafttredelse 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen omfattes av bestemmelser for 'Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen' i henhold til Kommuneplanen 2023-2035. Dette innebærer at det ikke tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, og at det i gul støysone skal være stille side på minst én fasade utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse, Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt, Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442, Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data, Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte, Geologi: Løsmasser, Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data, Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: Dyrkbar jord, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap, Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Natur: Verneplan for vassdrag, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data, Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data, Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

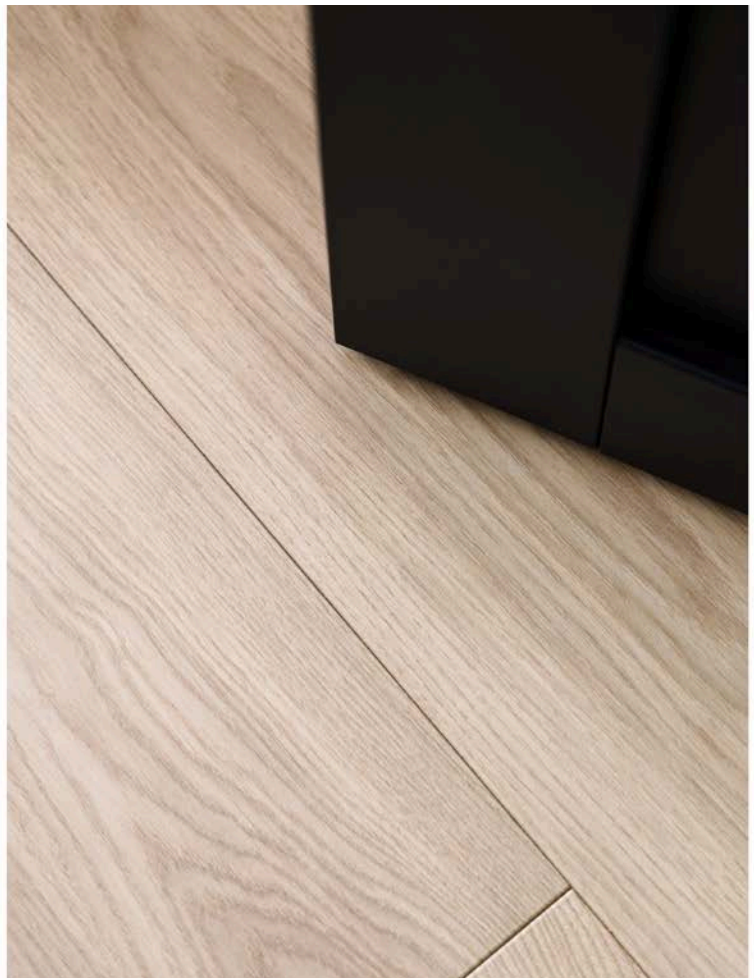
Salgsoppgavedato

13.03.2026

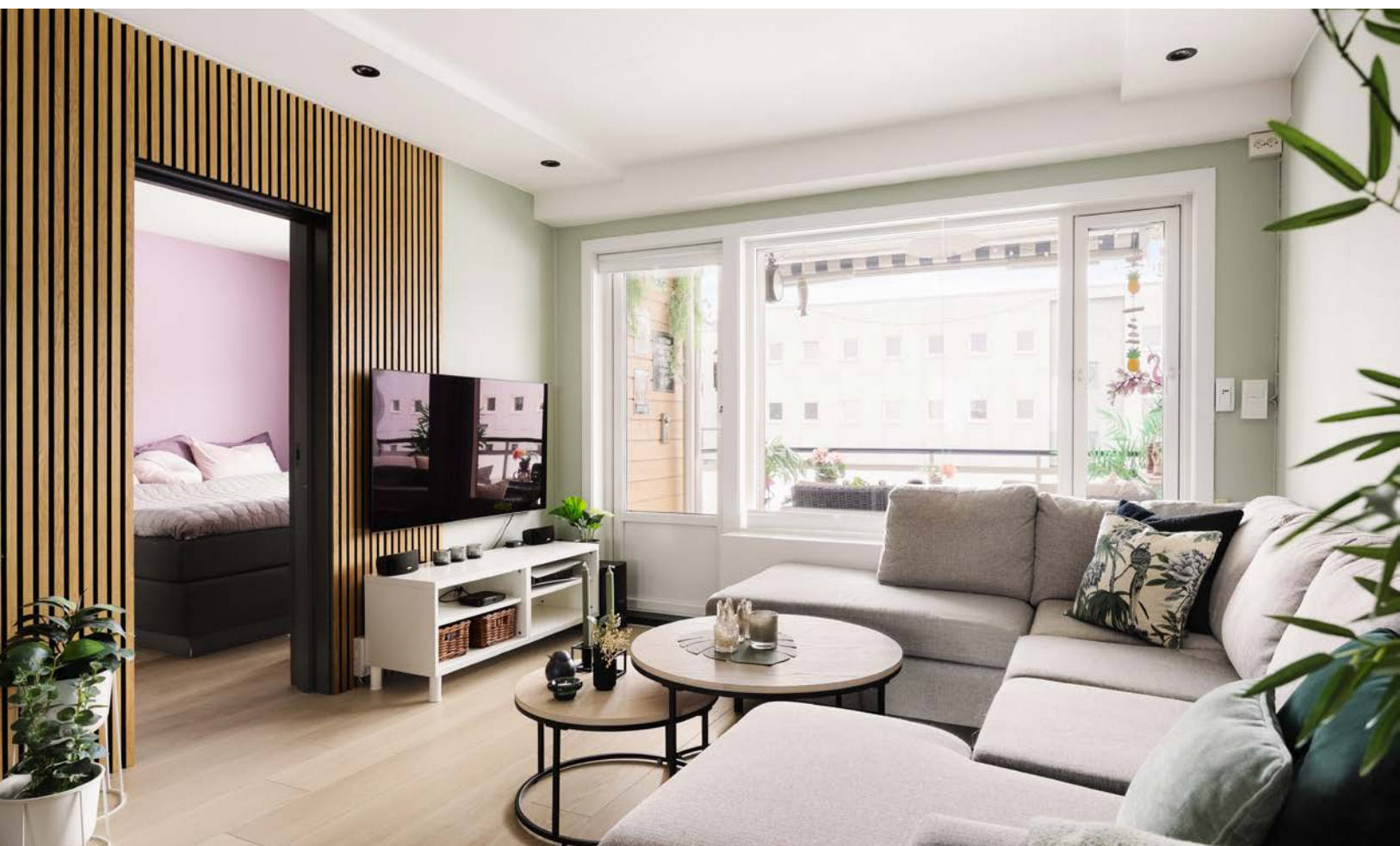




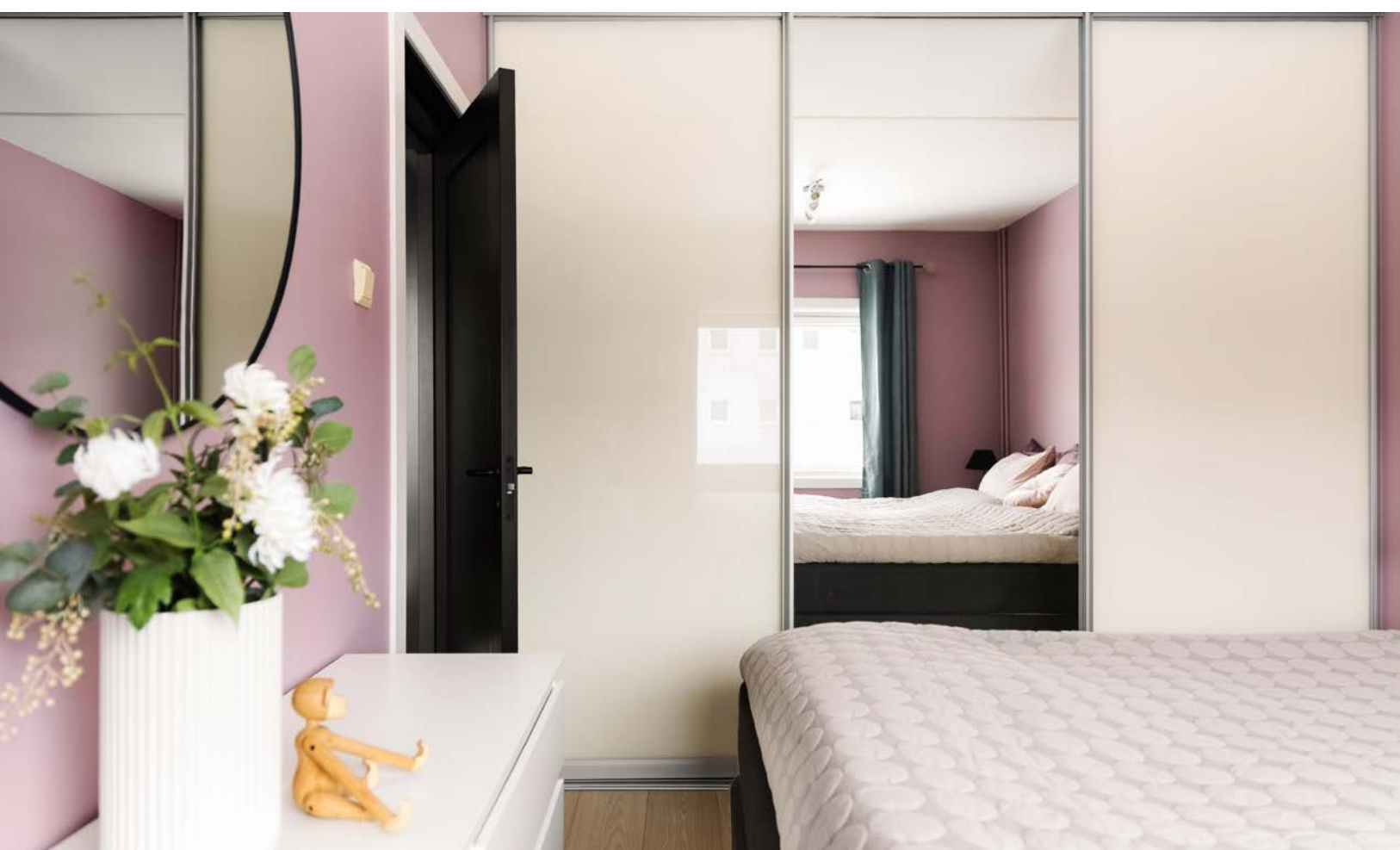






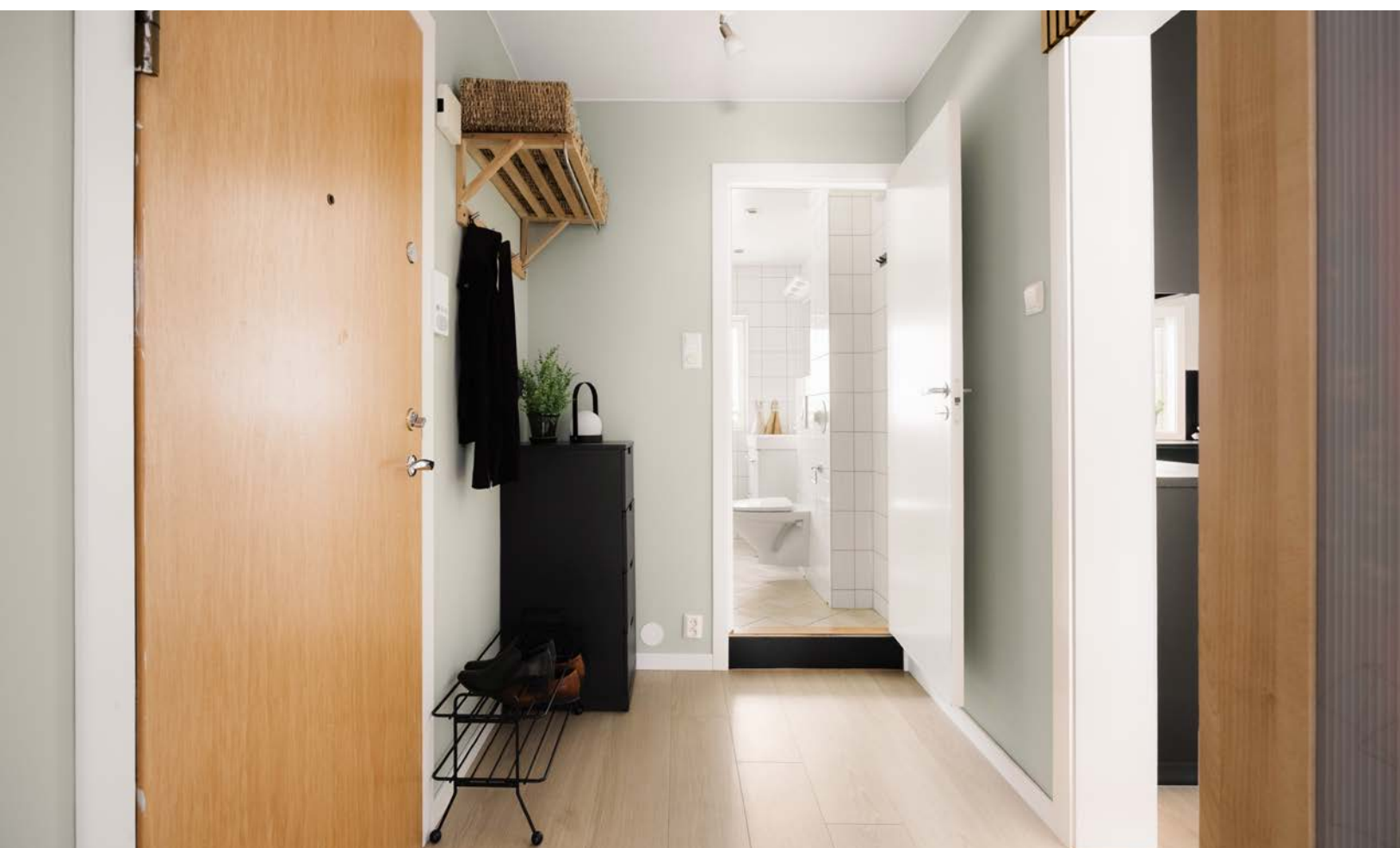














Plantegning

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.

Vedlegg

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Åsenhagen 9B , 2020 SKEDSMOKORSET

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 56, bnr. 55

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22713-1003

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Sandaker

RAMBOLL

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker

lasse.sandaker@ramboll.no

965 12 654



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 1970, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, alder tatt i betraktning, med moderne innredning og overflater. Det medfølger bod i kjeller for praktisk oppbevaring.

Rapporten omfatter ikke hele bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjonen er ukjent, men den er utvendig kledd med fasadeplater, mellom bærende konstruksjoner er det utfyllende bindingsverksvegger av tre med liggende kledning på balkong. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdøren er en slett brannndør med sertifisering B30/40db. Balkongdør er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 6 m². Verandagulvet er av betong og har rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm. Verandaen er utstyrt med stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og parkett
Veggoverflater av: Malte, slette overflater med innslag av spileplater.
Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.
Innvendig har boligen malte, glatte dører, samt en profilert dør til ett av soverommene.

Etasjeskille av betong/lettbetongelementer.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 5 mm.
Soverom 13 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 242 cm.
Gang 223 cm.

Oppvarming: Elektrisk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011. Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen forkrommet kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.
Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, og høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det montert sprutsikre plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin og vinskapp i benk og en nedfelt platetopp med innebygget ventilator.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk. Lekkasjestopper er ikke montert, dette til informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent type ventilasjon, det observeres tilluftsventiler i soverom og stue.
Felles varmtvann i borettslaget, ikke undersøkt.
Felles vannbåren varme, det er ikke fordelskap i leiligheten, kun styring/termostat på bad. Mer informasjon må innhentes hos styret i borettslaget.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.
Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

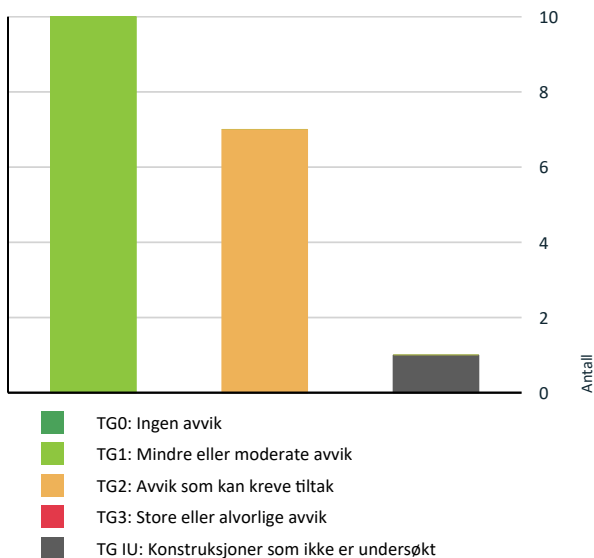
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest, men tegninger foreligger ikke.
Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgadering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det observeres svelleskader i bunn av dørbladet til bad. En av dørene tar noe i karm. For øvrig er det enkelte mindre hakk og merker som følge av normal bruksslitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler over himling på badet, uten fordelerskap med avrenning til sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av ikke-fuktbestandige materialer.

Det registreres bom-/hulld og samt riss og sprekker i fuger over nederste flisrad i dusjsone og ved siden av innebygget sistene.

Ufagmessig silikon i hjørner i dusjsone.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det observeres en mindre sprekk i flis rundt hovedsluket, samt noe bom-/hulld i dusjsone.
Fugene i dusjsone fremstår som slitte.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Skuffer i innredningen fremstår trege å åpne og lukke.
Det observeres svelleskader i nedre del av innredningen. Dusjdørene tar i gulvet og er vanskelige å åpne og lukke.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt kjøkken
2025	Modernisering	Nye overflater i store deler av leiligheten.
	Modernisering	
	Modernisering	
	Modernisering	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, det ble ikke avdekket skader på bygningsdelen. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B-30/40db og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren subber noe i karmen og har behov for justering. Dette opplyses til informasjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 6 m². Verandagulvet er av betong og har rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm. Verandaen er utstyrt med stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og parkett

Veggoverflater av: Malte, slette overflater med innslag av spileplater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det må påregnes at det kan forekomme mindre hull i overflater etter bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement har vært plassert.

På gulv vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt misfarging, riper eller merker etter møbler. Dette er vanlig i en fraflyttet boenhet og anses som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong/lettbetongelementer.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 5 mm.

Soverom 13 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Kjøkken 242 cm.

Gang 223 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører, samt en profilert dør til ett av soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det observeres svelleskader i bunn av dørbladet til bad. En av dørene tar noe i karm. For øvrig er det enkelte mindre hakk og merker som følge av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres lokal utbedring av svelleskader på dørbladet til badet, samt justering av døren som tar i karmen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade på dørbladet. Mindre hakk og merker utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



Svelleskader i bunn av dør.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011.

Badet har flislågt gulv med vannbåren varme, flislågte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toaletet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen forkrommet kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.
Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Døren er plassert i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av ikke-fuktbestandige materialer.

Det registreres bom-/hullyd samt riss og sprekker i fuger over nederste flisrad i dusjsone og ved siden av innebygget sistene.

Ufagmessig silikon i hjørner i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre riss og sprekker i flisfuger samt sprekker i fliser, da dette over tid kan medføre løse fliser. Nærmere undersøkelser anbefales.

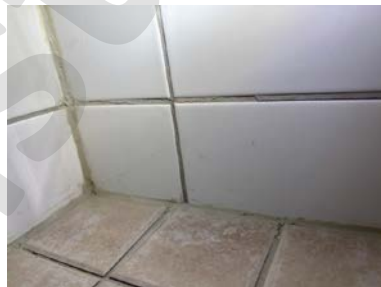
Bom-/hullyd i fliser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig vedheft og for å unngå ytterligere skader.

Ufagmessig utført silikon i hjørner i dusjsone bør fjernes og erstattes med korrekt utført fuging for å sikre tilstrekkelig tetting mot vann.

Dør plassert i våtsone med ikke fuktbestandige materialer bør beskyttes eller eventuelt byttes ut for å redusere risikoen for fuktskader og nedbrytning av materialene.



Riss i fuger og sprekk i flis.



Riss/sprekker i fug i dusjsone.



Ufagmessig silikonering.

ETASJE > BAD

🔍 TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Det observeres en mindre sprekk i flis rundt hovedsluket, samt noe bom-/hullyd i dusjsonen. Fugene i dusjsonen fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

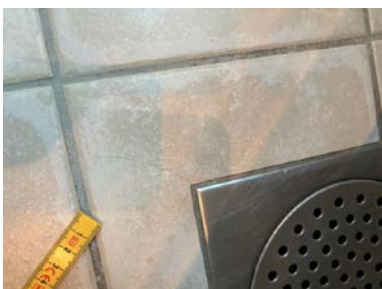
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å skifte ut skadet flis ved sluk og utbedre slitte fuger i dusjsonen, slitte fuger gjør at renhold blir vanskeligere, og fugene vil lettere samle opp smuss og såperester.

Bom-/hulld under fliser kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan gi økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon.

Regelmessig observasjon anbefales for å oppdage eventuell forverring.



Sprekk i gulvflis.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Kontroll av sluk.



Kontroll av hjelpesluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skuffer i innredningen fremstår trege å åpne og lukke. Det observeres svelleskader i nedre del av innredningen. Dusjdørene tar i gulvet og er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på innredningen bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Svelleskader på innredning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk fellesavtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, og høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det montert sprutsikre plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin og vinskapp i benk og en nedfelt platetopp med innebygget ventilator.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Tilstandsrapport

For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk. Lekkasjestopper er ikke montert, dette til informasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken er av type kullfilter, og er derav ikke tilstrekkelig.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i plast og kobber. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller sveikelser under besiktigelsen.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler over himling på badet, uten fordelerskap med avrenning til sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et lukket fordelerskap med avrenning til sluk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Ventilasjon

Beskrivelse

Ukjent type ventilasjon, det observeres tilluftsventiler i soverom og stue,

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles varmtvann i borettslaget, ikke undersøkt.

TG1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Felles vannbåren varme på bad, det er ikke fordelerskap i leiligheten, kun styring/termostat på bad. Mer informasjon må innhentes hos styret i borettslaget.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer plassert i yttergang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

2011 Sikringer ble skiftet ifbm. rehabiliteringen av badene i 2011.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Selger skal få oversendt samsvarserklæring fra elektriker angående arbeider gjort på kjøkken, samsvarserklæring er ikke fremvist på befaring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand, kursfortegnelse må oppdateres, det er 6 sikringer i skap, bare 4 på kursfortegnelsen.



Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade og materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

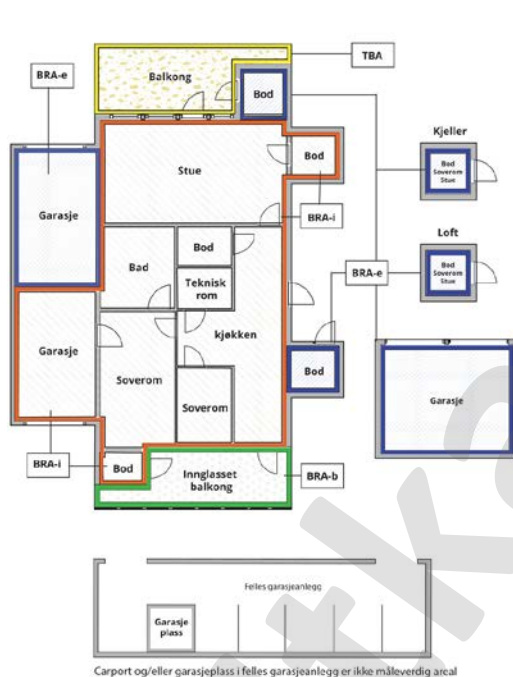
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	4		71	6
SUM	67	4			6
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest, men tegninger foreligger ikke. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kurs til kjøkken

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Kristoffer Breen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	55		0	32558.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsenhagen 9B

Hjemmelshaver

Myhrerenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
942638523			Breen Kristoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse. Nærliggende områder er avsatt til grønnstruktur og tjenesteyting.

Om tomten

Tomten er fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristoffer Breen

Boligen

Åsenhagen 9B

2020 SKEDSMOKORSET

3205-56/55/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Rør og sanitær # Rørpartner AS Membran # Memtek AS Mur og flis # AF Gruppen Norge AS
Maler # Malerinnen AS Tømrer og snekker # AF Gruppen Norge AS Elektriker # Elektro Sivert AS. Arbeid utført
av AF Gruppen Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, ved totalrenovering av badet 2011.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Flander Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Omtrekking av tilførsel til platetopp og ovn. Montering av jordfeilautomat i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Nye garasjer vil føre til økte fellesutgifter (den første rekken ferdigstilles i mai)

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 1 av 3

Myhrerenga Borettslag	V ³ r ref.:	204/82	Fjdselsdato eier:	11.05.1991
i senhagen 9 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDS MOKORSET	Eiere:	Kristoffer Breen		
Organisasjonsnr: 942 638 523	Andelsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 848

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	701
	Renter fellesl ³ n 2	1 064
	Renter fellesl ³ n	1 079
	Felleskostnader	3 646
	Avdrag fellesl ³ n 2	1 083
Objekt:	204/82 Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 82)	825
	GARASJ EPLASS, 204/43 (254 - 44)	300
	PARKERINGSPLASS, 204/27 (255 - 27)	150

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

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	536 879	Gjeld siste ³ rsoppg.:	538 964
Klient ajourf. l ³ n:	85 815 494	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	86 148 827

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 115066102, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.03.2026: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 04.03.2026: 46 148 828

Andel av saldo: 288 717

Fjrst termin/fjrst avdrag: 01.01.2013 (siste termin 01.10.2041)

Rehab fasader

L³ nenummer: 22808320995, Sparebank 1 Ringerike HadelandSeriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.03.2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 04.03.2026: 39 666 666

Andel av saldo: 248 163

Fjrst termin/fjrst avdrag: 29.12.2025 (siste termin 29.09.2055)

4: Sfrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Helene G³ rds vold

Adresse: i senhagen 5 D

Postnr/-sted: 2020 SKEDS MOKORSET

Telefon: Mob.: 92021159

E-post: myhrerenga@mail.letsttyrt.no

6: Ligning - 2025

Gjeld:

538 964

Andre inntekter:

1 300

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 2 av 3

Myhrerenga Borettslag	V ³ r ref.:	204/82	Fjdselsdato eier:	11.05.1991
i senhagen 9 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Kristoffer Breen		
Organisasjonsnr:	942 638 523			

6: Ligning - 2025

Annen formue:	171 745	Utgifter:	21 678
---------------	---------	-----------	--------

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1967		
G ³ 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

		Fjrst innflytting:	05.09.1986	SS Bnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livslp 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 frlger IKKE den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved ³ kontakte styret. Gebyr for bytte av garasje/bilplass kr. 500 (brl dekker etableringsgebyret inntil videre, men ikke ved endring av leieforhold)

Det er ikke noe ansinitetsprinsipp p³ garasjer eller biloppstillingsplass.

Det er ikke tillatt ³ parkere utenom anviste plasser, og parkeringsselskapet Firstpark h³ ndhever reglene.

Parkering langs veien medfrjr problemer med oversiktighet og for snnbryting

For ³ leie biloppstillingsplass eller garasje kan man kontakte styret ved ³ sende epost til myhrerenga@mail.lettstyrt.no.

Pris for leie av biloppstillingsplass med motorvarmer er 450,- pr mnd.

Pris for leie av garasje er 900,- pr mnd.

Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver m³ ned.

Kabel-TV/Internett:

Borettslaget er med i sameiet i senhagen Fiber som er eiet av de 454 Usbl borettslagsleilighetene p³ i senhagen.

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

Innholdsleverandjr er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjrres p³ www.vikenfiber.no eller tlf 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, varmepumper etc.

Rehabiliteringen ble gjort med passivhuskomponenter, med fokus p³ ³ minimere luftlekkasjer og varmetap.

Borettslaget foretok full rehabilitering av alle v³ trom i 2011/2012, med utskifting av soillr, og rjrstammer, samt installasjon av vannb³ ren gulvvarme.

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

Andre spesielle opplysninger:

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

Alle andeler disponerer en sportsbod i kjeller.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 3 av 3

Myhrerenga Borettslag	V ³ r ref.:	204/82	Fjdselsdato eier:	11.05.1991
i senhagen 9 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Kristoffer Breen		
Organisasjonsnr: 942 638 523				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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



Adresse

Åsenhagen 9B, 2020 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267702

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150866855

Gårdsnummer

56

Bruksnummer

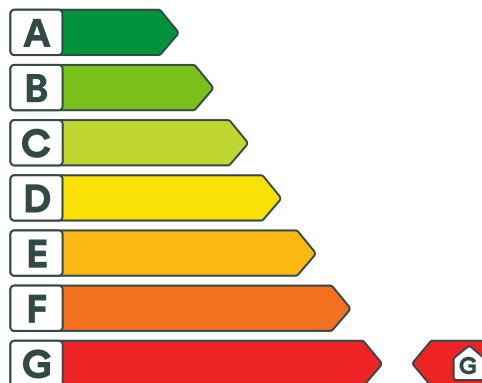
55

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

373,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

429,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 780 kWh



Åsenhagen 9B, 2020 SKEDSMOKORSET



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Åsenhagen 9B, 2020 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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

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

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

3 etg. boligblokk m/24 leiligheter Asenhagen 9
..... adr.

56 44
gnr. bnr. i Skedsmo
Eier: BBL Ungdommens Selvbyggerlag Postadresse: Hammersberg torg 1 b,
Oslo 1

Anmerkninger: Noe småarbeider gjenstår.
Tilfluktsrom må utføres slik forskriftene
tilsier.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 1/4.68 19

SKEDSMO KOMMUNE
.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE

Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

TELEFAX

66 93 85 90



SKEDSMO
KOMMUNE

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO
Att. Odd Are Prestegård

DERES REF:

VÅR REF:

2010/251

SAKSBEHANDLER:

Lars Skansbo, 66938443

DATO:

27.06.2011

Saksnr.:2010/251

Vedtaksnr.(DS):11/549

Ferdigattest fasaderehabilitering - gnr 56 bnr 55 - Åsenhagen 3-15

VEDTAK			
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 99 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Rehabilitering, boligblokker, Åsenhagen 3 -15			
Gnr: 56	Bnr: 55	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: uendret m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 07/519	05.09.07	Rammetillatelse	
DS 09/737		Endret rammetillatelse	
DS 10/75		Tillatelse til endring solfangere	
DS 10/135		lgangsettingstillatelse etappe 1	
DS 10/208		lgangsettingstillatelse etappe 2	
DS 10/345		Tillatelse til endring	
DS 10/347		lgangsettingstillatelse etappe 3	
DS 10/697		Tillatelse til endring avfallsbrønner	
Merknader: - Tidligere saksnr. 06/4206 - Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Arkitektskap as, datert 22.06.11.			

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :39831/2011 Side 1 av 2

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Lars Skansbo
overarkitekt

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:
Myhrerenga Borettslag Åsenhagen 3-15 2020 SKEDSMOKORSET

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE

Postboks 313 2001 Lillestrøm

SENTRALBORD

66 93 80 00

BESØKSADRESSE

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

TELEFAX

66 93 85 90



SKEDSMO
KOMMUNE

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO
Att. Sveinung Pannberg

DERES REF:

VÅR REF:

2011/4009

SAKSBEHANDLER:

Rune Sør-Reime, 66938409

DATO:

13.06.2012

Saksnr.:2011/4009

Vedtaksnr.(DS):12/497

Ferdigattest - gnr 56 bnr 55 - Åsenhagen 3 - 15 - Myhrerenga borettslag

VEDTAK			
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 21-10 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Rehabilitering av 168 bad, Åsenhagen 3-15, 2020 SKEDSMOKORSET			
Gnr: 56		Bnr: 55	Festenr:
Seksjonsnr:			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 11/453	31.05.2011	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	
DS 11/609	11.07.2011	Ansvarsrett i tiltak	
Merknader: Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra AF Gruppen Norge AS datert 04.05.2012. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.			

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke

EPOSTADRESSE

postmottak@skedsmo.kommune.no

HJEMMESIDE

www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

938 275 130

BANKGIRO

7101.05.02572

Løpenr :42932/2012 Side 1 av 2

trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

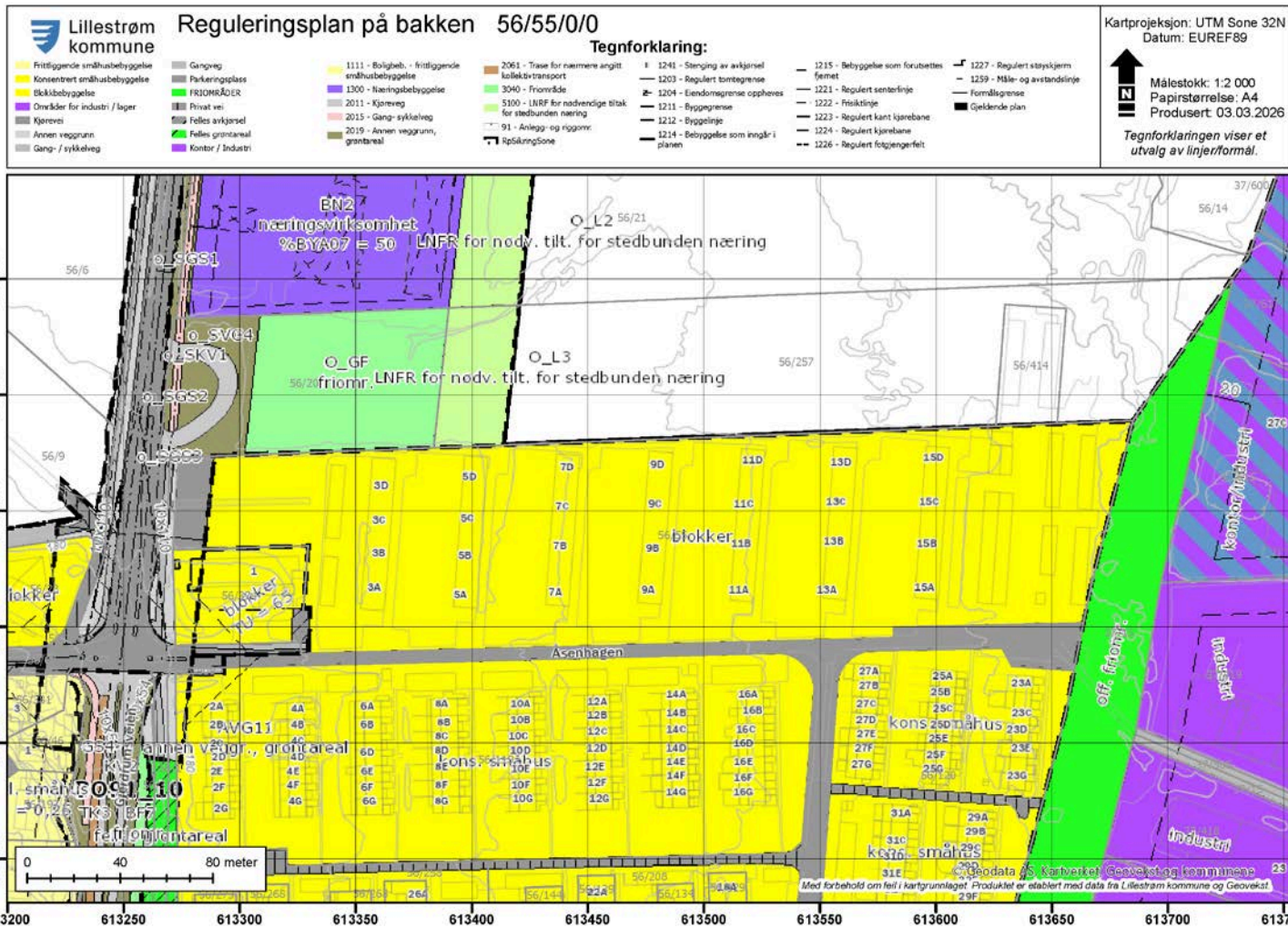
Med hilsen

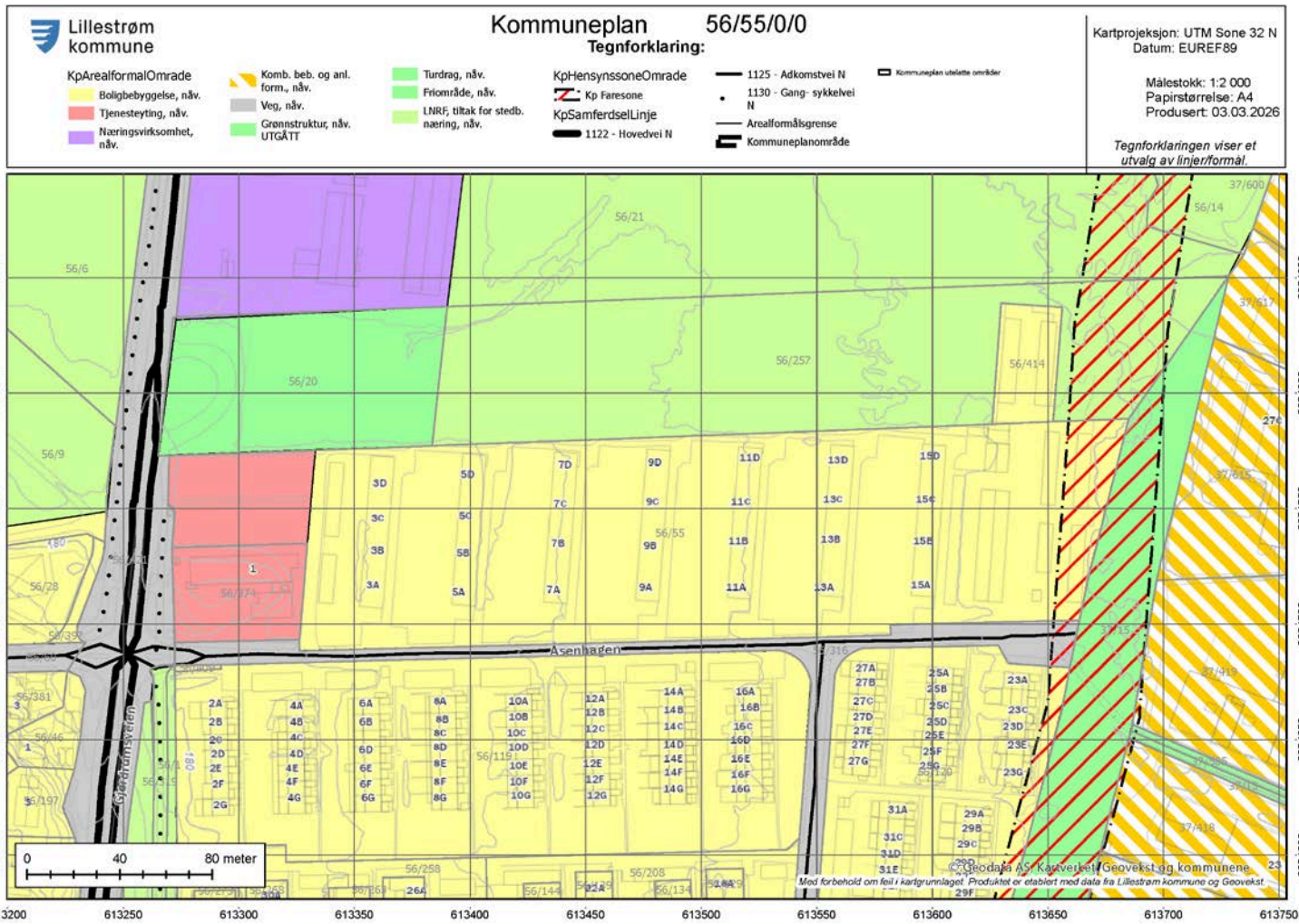
Rune Sør-Reime

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:

Myhrerenga borettslag v/Stein Røssaak Vikan Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Myhrerenga Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Samlingssal, Åsenhagen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Skovdal.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av garasjene.

Etter flere års arbeid, så er garasjeprojektet klart til avstemming.

Historikk: Garasjene i borettslaget ble bygd på 70-tallet, til datidens standard. Grunnet måten de ble bygd på, og ingen avsatte midler for vedlikehold, har standarden falt ganske kraftig. Den ene garasje-rekken er ikke lenger i bruk, av frykt for at taket skal kollapse.

Det ble avholdt et informasjonsmøte i 2021 angående dette prosjektet, som deretter ble satt på vent grunnet krigen i Ukraina, som førte til økninger i materialpriser. På dette møtet ble det også informert om at vi forventet at leie av parkeringsplass trolig ville øke med mellom 600 og 800 kr.

Styret har valgt å kun hente inn tilbud fra Igland garasjer, da de i forkant av generalforsamling 2023 hadde gått ned i pris, i motsetning til andre tilbydere, som hadde gått opp i pris.

Det er prosjektert 99 garasjer(mot dagens 100), se vedlegg 2. Alle garasjene blir utstyrt med automatisk portåpner. I tillegg vil alle garasjene, samt alle uteplassene ved Fyrhuset få samme opplegg til elbil-lading som uteplassene ved Gjerdrumveien.

Styret har fått 5% rabatt på prosjektet i sin helhet, og fikk forlenget prisen ut april, for å slippe prisøkning i årsskiftet 2024-2025.

Vedlegg 1, "Garasjeprojekt.pdf", viser tilbudet vi har fått, samt ekstra informasjon om elektro- og asfalt-arbeider.

Vedlegg 2, "Myhrerenga_BRL_kart.pdf", er tegninger som viser hvordan det nye garasjeanlegget blir.

Styret har innhentet lånetilbud fra DnB og Sparebank 1, der Sparebank 1 har de beste betingelsene:

30 års nedbetaling, rente 5,44%. Sparebank 1 krever også å overta et felleslån vi har hos

DnB(tidligere Husbanken), noe som vil gi lavere rente på dette lånet også.

Prisøkningen for leie av garasjer/parkeringsplass vil bli som følger:

Garasje: 900kr pr. måned (pdd. 300kr pr. måned).

Uteplass: 450kr pr. måned (pdd. 150kr pr. måned).

Styret har tatt høyde for eventuelle svingninger i rente(slik at ytterlige økninger i pris kan forhindres). Det vil også bli satt av penger øremerket vedlikehold av garasjer og uteplasser, og overskudd vil bli brukt til å betale ned ekstra på lånet.

Merk: De som ikke har bil/ikke leier parkeringsplass vil ikke få noen økte kostnader som følge av dette, men nye garasjer vil medføre en verdiøkning for alle leiligheter.

Alternativet til nye garasjer er å rive de gamle garasjene, legge opp nytt elektrisk system for ladeplasser, planere/asfaltere hele området, og sette opp gjerder for å skille plassene/sette opp ladeplasser.

Styret har ikke hentet inn priser på dette, men det vil trolig koste ca. 15 millioner. Borettslaget må ta opp lån for å gjøre dette, som alle beboere må være med på å betale.

Generalforsamlingen tar stilling til om garasjene skal rehabiliteres.

Hvis generalforsamlingen stemmer **FOR** vil styret signere kontrakt med Igland garasjer og ta opp lån i Sparebank 1.

Hvis generalforsamlingen stemmer **MOT** vil styret innhente priser for rive de gamle garasjene, legge opp nytt elektrisk system for ladeplasser, planere/asfaltere hele området, og sette opp gjerder for å skille plassene/sette opp ladeplasser.

Styret vil deretter ta opp lån til dette prosjektet, og utføre det.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. Styret vil signere kontrakt med Igland garasjer, og ta opp lån i Sparebank 1.

5.2 Kameraovervåkning av parkeringsområdene.

Denne saken er en oppfølging fra generalforsamlingen 2024, sak 5.7, der styret fikk tillatelse til å innhente priser på kameraovervåkning.

Styret har hentet inn to pristilbud.

Forslag 1. Tilbud fra Konica Minolta: pakke som inneholder 5 overvåkningskameraer og en PC med alle nødvendige programmer. Dette er et leasing-tilbud, som koster 2414kr pr. måned i 6 år. Etter 6 år må ny leasing-avtale inngås.

Totalpris for 6 år: 173 808kr.

Forslag 2. Tilbud fra Sikkerheten selv: pakke som inneholder 8 overvåkningskameraer og to opptaksenheter. Dette er et direkte kjøp.

Totalpris er: 17 998kr.

Som nevnt i sakspapirene fra 2024: Det er kun vaktmester og styreleder som har tilgang til overvåkningsmateriale. Overvåkningsmateriale kan utleveres til politi/forsikringsselskap etter henvendelse fra disse.

Vedtak:

Forslag 2 ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Helene Gårdsvold er på valg, og ønsker å ta gjenvalg til vervet som styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Helene Gårdsvold for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Wiggo Frydenlund er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg til vervet som styremedlem.

Jytte Wilhelmsen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg til vervet som styremedlem.

Susanne Halland og Anne Kathrine Fløgstad stiller som kandidater til vervet som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Susanne Halland for 2 år.

Valgt ble: Anne Kathrine Fløgstad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Borghild Henriette Bolstad er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg til vervet som varamedlem.

Sven Erik Eliassen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg til vervet som varamedlem.

Bettina Jørgensen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg til vervet som varamedlem.

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Sven Erik Eliassen for 1 år.

Valgt ble: Bettina Jørgensen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: medlem av styret i Myhrerenga Borettslag.

6.5 Valg av valgkomite

Styret ønsker å få på plass en valgkomite, som kan bidra styret med å finne kandidater til kommende styreperioder.

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Skovdal for 1 år.

Valgt ble: Bettina Jørgensen for 1 år.

Protokoll for Myhrerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cathrine Braune (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Rolf O. Skovdal (sign.)	28.04.2025

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	10 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	22 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.1 km

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 2.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 7.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 7.4 km

Ladepunkt for el-bil

Åsenhagen Skole - Lillestrøm Kom...	7 min
Vardeåsen Skole - Lillestrøm Kom...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

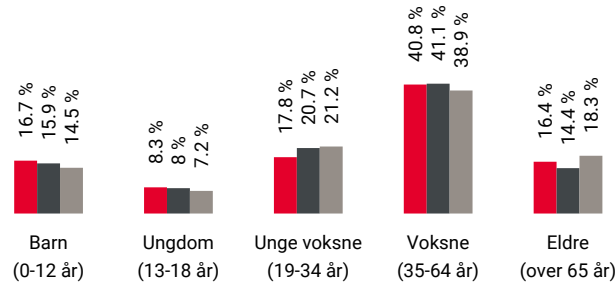
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Vardeåsen barnehage (1-6 år) 68 barn	11 min 1 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 ... 69 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	16 min 1.4 km
Meny Skedsmo Senter	22 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 2026

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

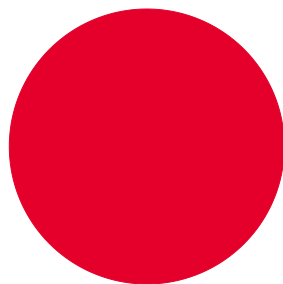
Åsenhagen ballplass 2 min
Ballspill 0.2 km

Åsenenga nærmiljøanlegg 4 min
Ballspill 0.4 km

Fresh Fitness Skedsmokorset 11 min

Avancia Sport Center Skedsmokorset 15 min

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

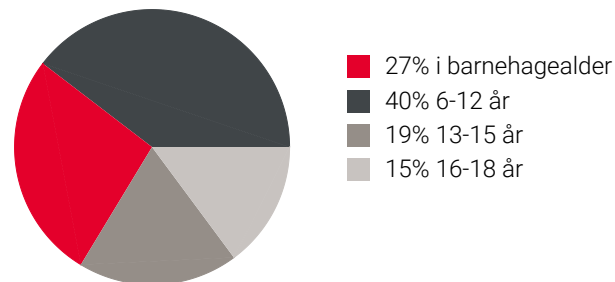
“

Varer/Tjenester

Skedsmo senter 22 min

Vitusapotek Skedsmokorset 16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

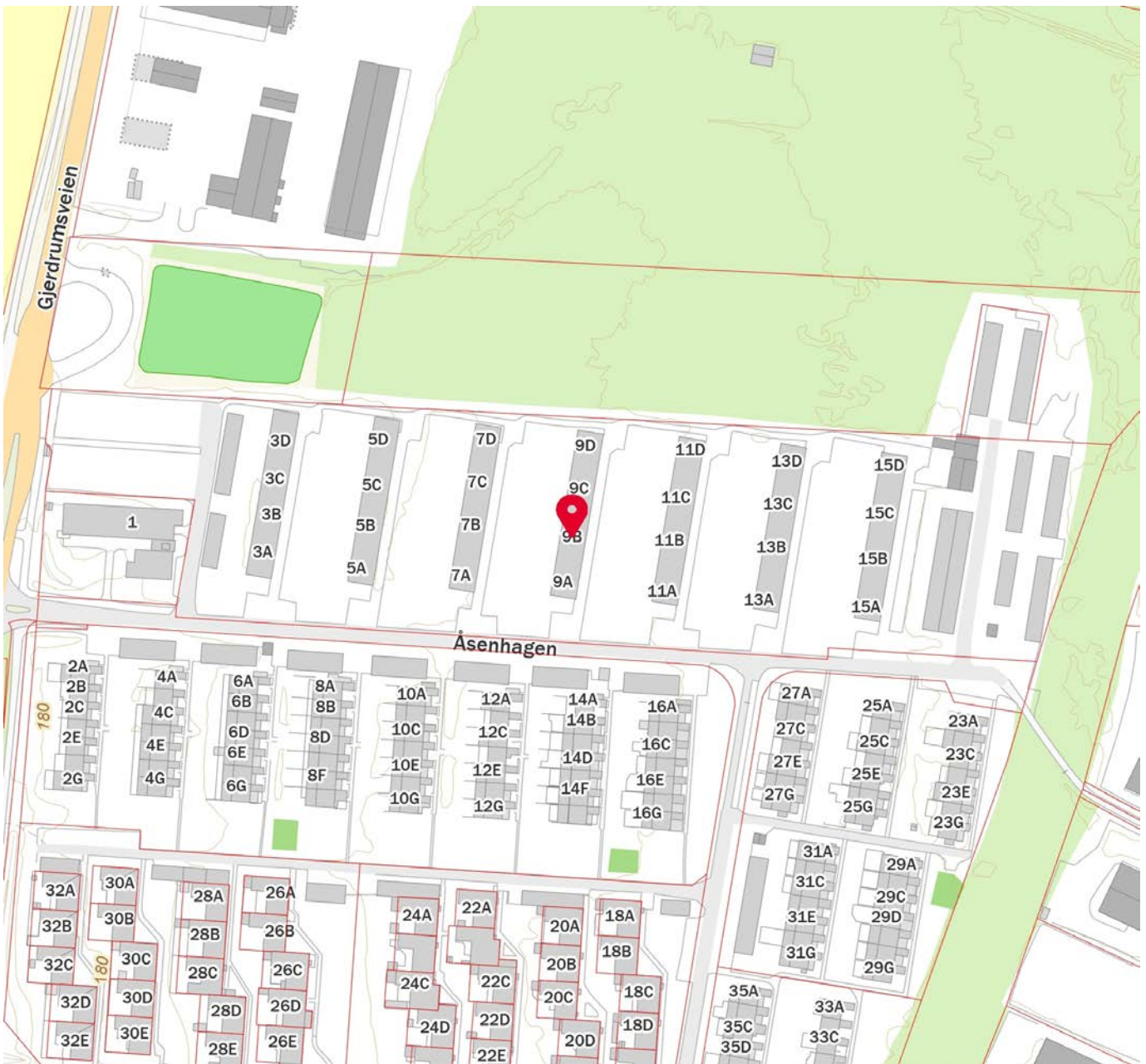


0% 43%

Åsenhagen
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsenhagen 9B
2020 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre