

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481

**E-post** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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



Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Schau

**Mobil** 417 30 427

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

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Torvet 5  
2000 Lillestrøm

# Velkommen!

Vi ønsker velkommen til Åsenhagen 9B - en romslig, 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten har god standard så her kan du flytte rett inn! Svært praktisk planløsning. Her kan du enkelt møblere og ikke minst får du mye leilighet for pengene!

#### Noen høydepunkter

- Gjennomgående, praktisk planløsning.
- Romslig 3-roms med store soverom.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Romslig balkong med gode solforhold.
- Ekstra lagring i kjellerbod på 5 kvm.
- God plass mellom blokkene, lite innsyn.
- Godt med gjesteparkeringsplasser.
- Kort vei til buss/kollektiv.
- Kort vei til Skedsmo senter med "alt" av servicetilbud.
- Kort vei til skole og barnehage.

Sikre deg ny leilighet før nyttår - Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 700 000,-	<b>Soverom:</b>	2
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 418 578,-	<b>Antall rom:</b>	3
<b>Omkostn.:</b>	Kr 9 122,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 56, bnr. 55
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 127 700,-	<b>Andelsnr.:</b>	30
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 7 303,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1204240166
<b>Selger:</b>	Zisis Bosmatzis		
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1968		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	670/675 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	32558.6 m <sup>2</sup>		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	62
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 670 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 675 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 670 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

32558.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i andre etasje og har gjennomgående planløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong. Arealet er på ca. 6 kvm og er praktisk utformet med god plass til utemøbler.

Fra uteplassen er det direkte adkomst til felles hageareal med store planarealer, trær, busker og felles sittegrupper. Plasseringen byr på gode solforhold og hyggelig utsyn over fellesområdet, hvor du kan nyte dagene i rolige og avslappende omgivelser.

### Beliggenhet

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

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

I tillegg er det kort vei til svømmehall, klatrevegg, flere treningssenter,

Taekwondo-klubb, Skedsmohallen m.m. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder i Romerikssåsen, herunder Tæruddalen. I Tæruddalen finner du lysløype og et mylder av ster.

Lysløypa er nylig oppgradert, og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa tar deg opp til idylliske badevann, koselige turhytter og sittegrupper for en pust i bakken. Det er meget gode sopp- og bærmuligheter i område, og flere plasser hvor du kan prøve fiskelykken.

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

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

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

#### **Offentlig kommunikasjon**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur. Det er bindingsverk mellom fasadefelter. Grunnmur i betong. Yttervegger

over grunnmur i bindingsverk som utvendig er forblendet med fasadeplater. Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

TG2

Vinduer

- Det er observert svelling i utforing på soveromsvindu.

Dører

- Ytterdør subber i gulv.

Overflater

- gulv har bruksslitasje.

- observert aldersrelaterte forhold på fuger på bad.

Etasjeskille

- Det er registrert noe skjevheter

Avtrekk

- det er kun kullfilterventilator.

Elektrisk anlegg

- Det foreligger ikke el-tilsyn rapport nyere enn 5 år.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 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

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse Ja, ved totalrenovering av badet 2011.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse I regi til borettslag.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse På baderommet.

Arbeid utført av Elektro Sivert AS

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan

medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse Hvis det blir vedtatt på neste generalforsamling, så blir det bygd nye garasjer. Kommer ikke til å bli økning på felleskostnader, da prosjektet blir finansiert gjennom leieinntekter fra garasjen.

### **Innhold**

2. etasje

Entré, stue, kjøkken, bad og to soveorm.

Ekstra lagringsplass i kjellerbod.

### **Standard**

Leiligheten har gjennomgående god standard med noe bruksslitasje. Kjøkken og bad av god kvalitet. Leiligheten fremstår som innflytningsklar

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

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

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

7263503

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming av varmtvann, fyring via radiator og varme på bad á konto i felleskostnadene.

Supplert med panelovner.

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Gul

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 700 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 964 137

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 663 721

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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



## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån kr. 324,-  
Renter felleslån 2 kr. 1 165,-  
Felleskostnader kr. 3 473,-  
Avdrag felleslån 2 kr. 990,-  
Renter felleslån kr. 526,-

Objekt:

204/82 Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 82) kr. 825,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 303

### Andel Fellesgjeld

Kr 418 578

### Fellesgjeld pr. dato

12.11.2024

### Andel fellesformue

Kr 49 452

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

### Forkjøpsfrist

2024-11-21T23:00:00Z

## 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. Opprydding/ 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 Kjølleservice 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.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånennummer: 115066102, Den norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2024 4,67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 12.11.2024: 48 594 047

Andel av saldo: 304 014

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

Rehab fasader

Lånennummer: 16369101238, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år

Rentesats per 12.11.2024: 5,6% pa.

Antall terminer til innfrielse 70

Saldo per 12.11.2024: 18 312 073

Andel av saldo: 114 564

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2042)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2024 utgjøre ca. kr. 323,- per måned for denne boligen.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **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.

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

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

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

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

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

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

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

18.03.1970.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er knyttet til offentlig vann.

Eiendommen er knyttet til offentlig avløp.

Offentlig vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 700 000 (Prisantydning)



---

418 578 (Andel av fellesgjeld)

---

3 118 578 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 122 (Omkostninger totalt)

16 322 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 127 700 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 134 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 137 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 122

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Ansvarlig megler**

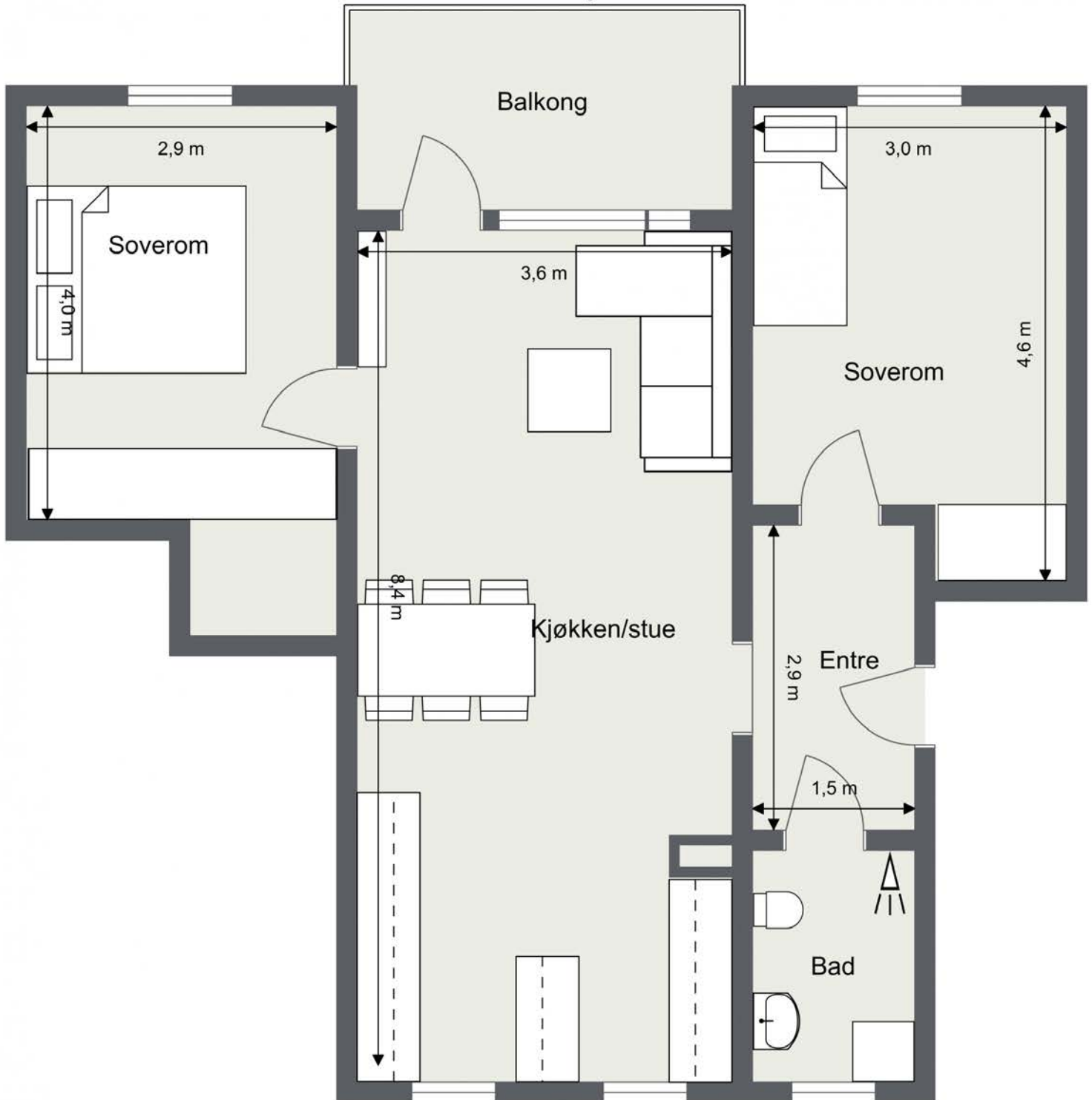
Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no  
Tlf: 977 93 481

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

**Salgsoppgavedato**  
20.11.2024

# Planskisse

## 2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.



ÅPEN STUE- OG  
KJØKKENLØSNING











## BAD

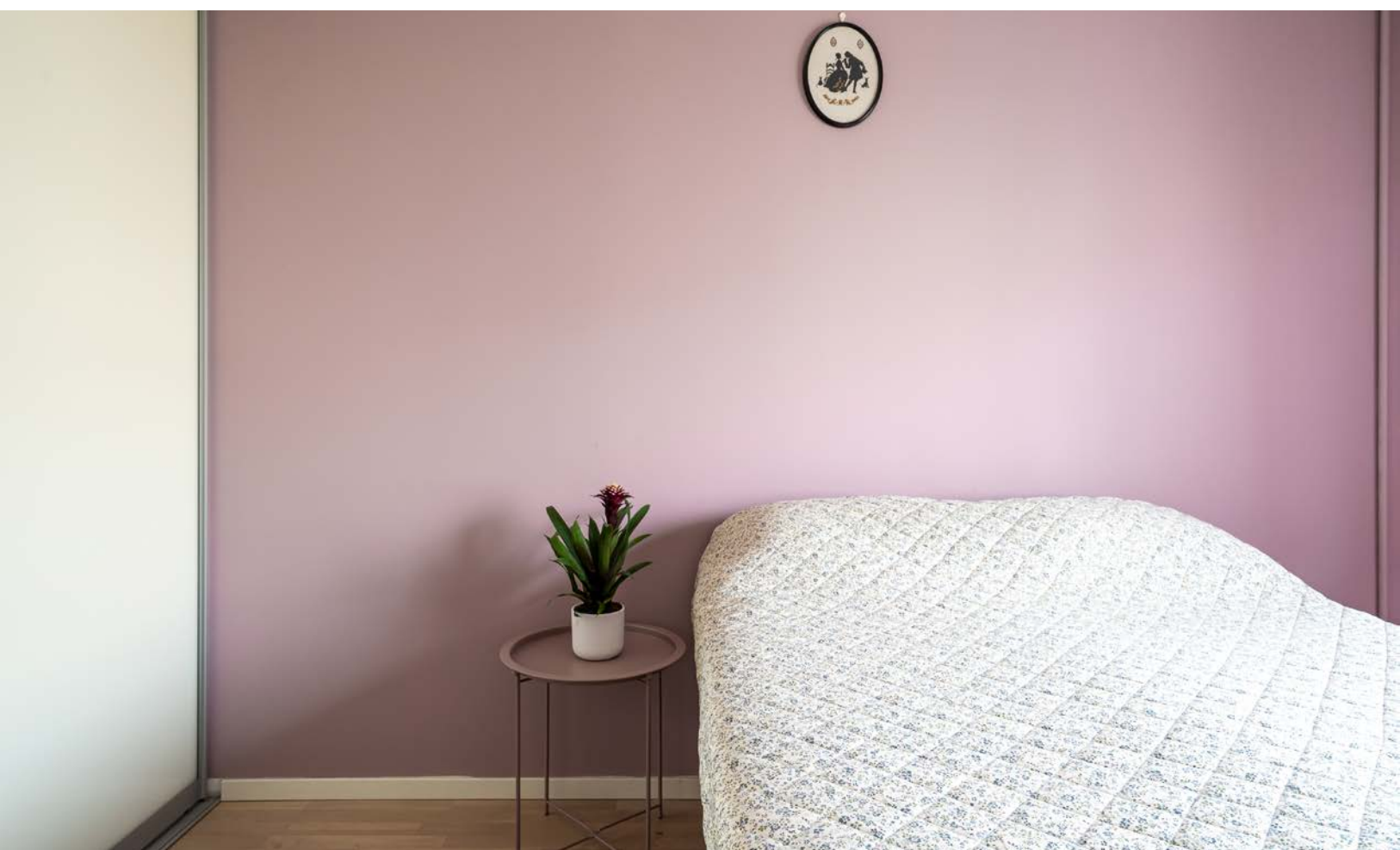
Flislagt og innredet med dusjhjørne, toalett, servant, vaskemaskin og praktisk belysning.





Barnerommet har friske, grønne vegger som gir livlig og energisk stemning.







# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204240166	
<b>Selger 1 navn</b>	
Zisis Bosmatzis	
<b>Gateadresse</b>	
Åsenhagen 9B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240166

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ZB

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja, ved totalrenovering av badet 2011.
-------------	----------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	I regi til borettslag.
-------------	------------------------

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	På baderommet.
Arbeid utført av	Elektro Sivert AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hvis det blir vedtatt på neste generalforsamling, så blir det bygd nye garasjer. Kommer ikke til å bli økning på felleskostnader, da prosjektet blir finansiert gjennom leieinntekter fra garasjen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1204240166

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zisis Bosmatzis	3764814970fd46c1dc5279f de5657e4ee29fdeeb	19.11.2024 13:44:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240166

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

# Tilstandsrapport

📍 Åsenhagen 9 B, 2020 SKEDSMOKORSET

🏠 LILLESTRØM kommune

# gnr. 56, bnr. 55

# Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 13907-2721

Referansenummer: DX1949

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010

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

### INNENDIG

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

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

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

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

Etasjeskillere i betong.

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

### VÅTROM

#### Bad

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

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

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.. Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

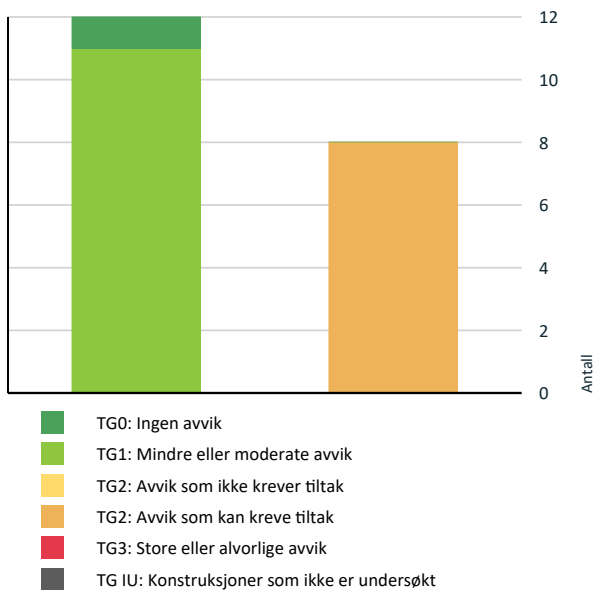
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1968

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2010-

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svelling i utforing på soveromsvindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

### TG 2 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør subber i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

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

# Tilstandsrapport

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

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

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### 1 TG 2 Overflater - 2

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter.

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

Disse rommene er det registrert avvik på:

Entre: Det er registrert avvik på 1cm.

Soverom: Det er registrert avvik på 1cm.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

# Tilstandsrapport

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

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

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

## **TG 1** Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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

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

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

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

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

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

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

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislågt gulv og gulvvarme. Det er nivulert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterede forhold i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### 1 TG 1 Overflater og innredning

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

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

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

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

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### 1 TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon.

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

## Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja** Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Elektro Experten. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

## TGO Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

# 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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	6
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>5</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Kjøkken/stue, Entré , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller og arealet er målt opp på stedet til ca 5m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp

mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	67	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Zisis Bosmatzis	Kunde
	Agapi Moschopoulou	

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Åsenhagen 9 B

#### Hjemmelshaver

Myhreenga Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
942638523		Boligbyggelaget Usbl	Zisis Bosmatzis

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

30

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

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

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	14.11.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	14.11.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	01.12.2010	Elektro Experten	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Våtromssertifikat	30.05.2012	AF Gruppen Norge AS	Fremvist		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX1949>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 12.11.24 Side 1 av 3

Myhrerenga Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 204/82	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.06.1990
Åsenhagen 9 B	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
2020 SKEDSMOKORSET	<b>Eiere:</b> Zisis Bosmatzis	
<b>Organisasjonsnr:</b> 942 638 523	<b>Andelsnr:</b> 30	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 7 303

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	324
	Renter felleslån 2	1 165
	Felleskostnader	3 473
	Avdrag felleslån 2	990
	Renter felleslån	526
Objekt:	204/82 Oppvarming/varmtvann 204 ( 14672 - 82 )	825

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	418 578	Gjeld siste årsoppg.:	429 797
Klient ajourf. lån:	66 751 287,68	Klient gj. s. årsoppg.:	68 699 421

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115066102, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2024: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 12.11.2024: 48 594 047

Andel av saldo: 304 014

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

Rehab fasader

Lånenummer: 16369101238, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 12.11.2024: 18 312 073

Andel av saldo: 114 564

Neste termin/avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.03.2042 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2024 utgjøre ca kr 323,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Helene Gårdsvold

Adresse: Åsenhagen 5 D

Postnr/-sted: 2020 SKEDSMOKORSET

Telefon: Mob.: 92021159

E-post: myhrerenga@mail.lettstyr.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.11.2024

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 12.11.24 Side 2 av 3

Myhrerenga Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 204/82	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.06.1990
Åsenhagen 9 B	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
2020 SKEDSMOKORSET	<b>Eiere:</b> Zisis Bosmatzis	
<b>Organisasjonsnr:</b> 942 638 523		

### 5: Restanse felleskostnader pr. 12.11.2024

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

### 6: Ligning - 2023

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

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

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1967		
Gårds/bruksnr:	56/55		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	23872

### 9: Forsikring

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

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	05.09.1986	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp 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 følger IKKE den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved å 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 på garasjer eller biloppstillingsplass.

Det er ikke tillatt å parkere utenom anviste plasser, og parkeringsselskapet Firstpark håndhever reglene.

Parkering langs veien medfører problemer med oversiktighet og for snøbrøyting

For å leie biloppstillingsplass eller garasje kan man kontakte styret ved å sende epost til [myhrerenga@mail.lettstyr.no](mailto:myhrerenga@mail.lettstyr.no).

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

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

Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver måned.

#### Kabel-TV/Internett:

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](http://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, vakuumsolfangere, 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.

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 12.11.24 Side 3 av 3

Myhrerenga Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 204/82	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.06.1990
Åsenhagen 9 B	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
2020 SKEDSMOKORSET	<b>Eiere:</b> Zisis Bosmatzis	
<b>Organisasjonsnr:</b> 942 638 523		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Andre spesielle opplysninger:

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

Alle andeler disponerer en sportsbod i kjeller.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Åsenhagen 9B - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

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

## Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	9 min	0.7 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 129 elever, 7 klasser	14 min	1.1 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	4 min	2.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	16 min	1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min	7.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min	7.4 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

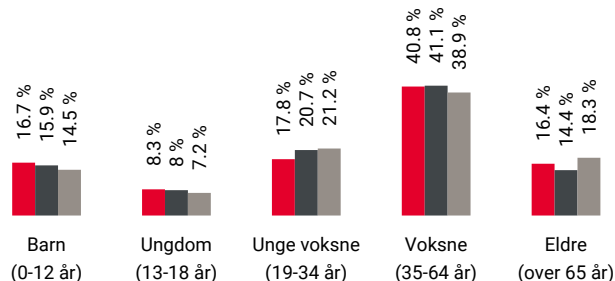
Godt vennskap 75/100



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

## Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset PostNord	18 min	1.4 km
Meny Skedsmo Senter	25 min	



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



### Trygghet der barna ferdes

Trygge 80/100

## Sport

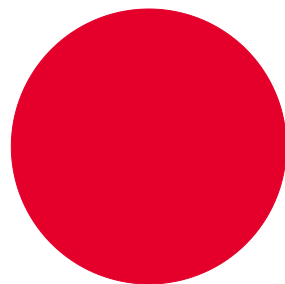
⚽ Åsenenga nærmiljøanlegg 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Åsenhagen ballplass 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

🚴 Fresh Fitness Skedsmokorset 12 min 🚶

🚴 Avancia Sport Center Skedsmokorset 19 min 🚶

## Boligmasse



■ 100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

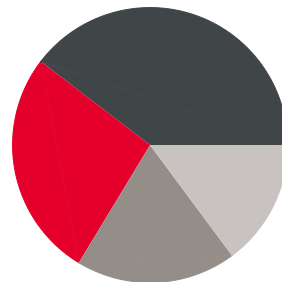


## Varer/Tjenester

📄 Skedsmo senter 24 min 🚶

📄 Vitusapotek Skedsmokorset 17 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



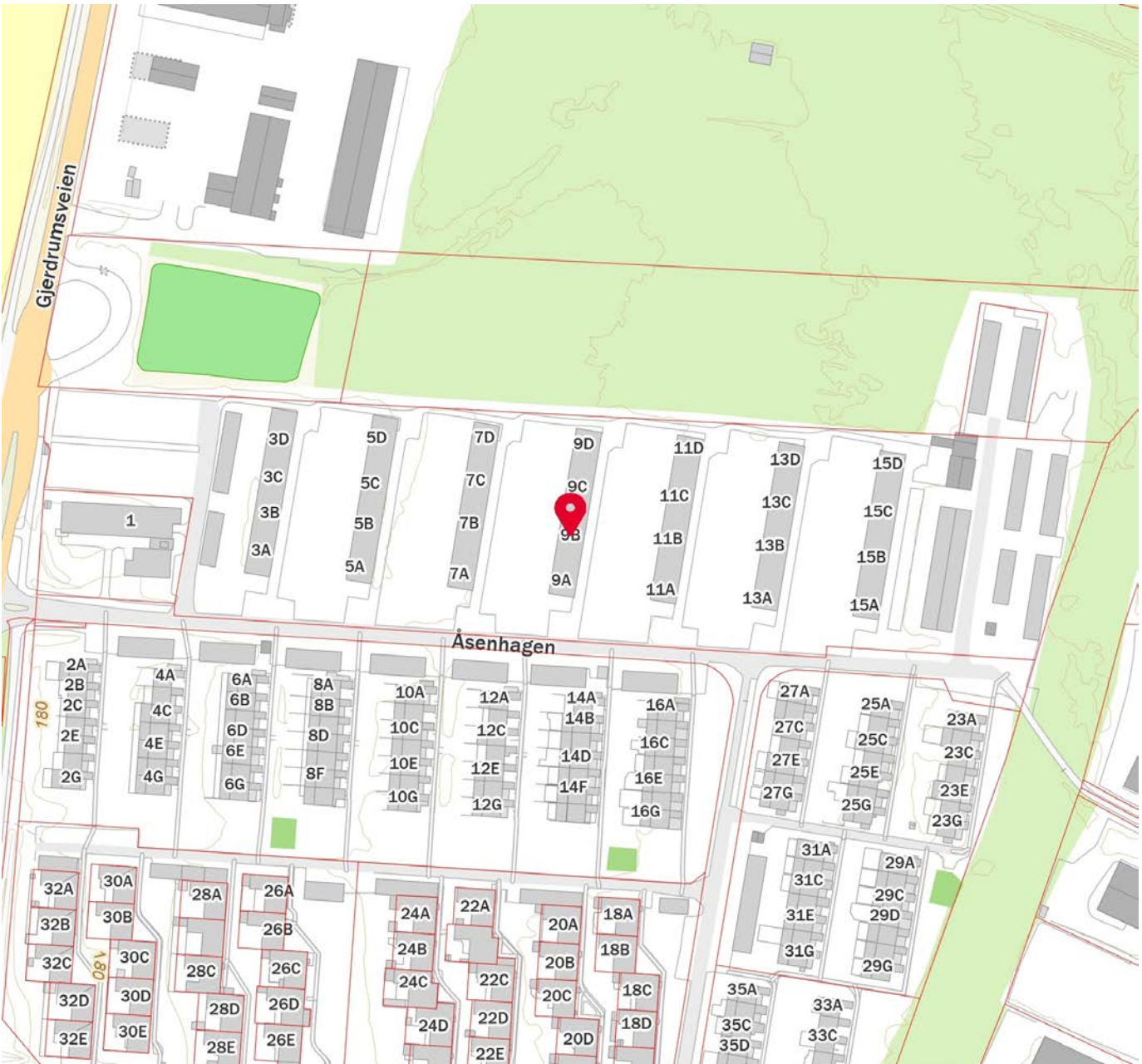
0%


43%

■ Åsenhagen  
■ Skedsmokorset  
■ Norge

## Sivilstand

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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**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  
KOMMUNEAF 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

Vedtaksnr.

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



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<sup>2</sup>

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtaksbeskrivelse
DS 07/519	05.09.07	Rammetillatelse
DS 09/737		Endret rammetillatelse
DS 10/75		Tillatelse til endring solfangere
DS 10/135		Igangsettingstillatelse etappe 1
DS 10/208		Igangsettingstillatelse etappe 2
DS 10/345		Tillatelse til endring
DS 10/347		Igangsettingstillatelse 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.

**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



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<sup>2</sup>

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtaksbeskrivelse
DS 07/519	05.09.07	Rammetillatelse
DS 09/737		Endret rammetillatelse
DS 10/75		Tillatelse til endring solfangere
DS 10/135		Igangsettingstillatelse etappe 1
DS 10/208		Igangsettingstillatelse etappe 2
DS 10/345		Tillatelse til endring
DS 10/347		Igangsettingstillatelse 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.

**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  
KOMMUNEAF 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

Vedtaksnr.

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

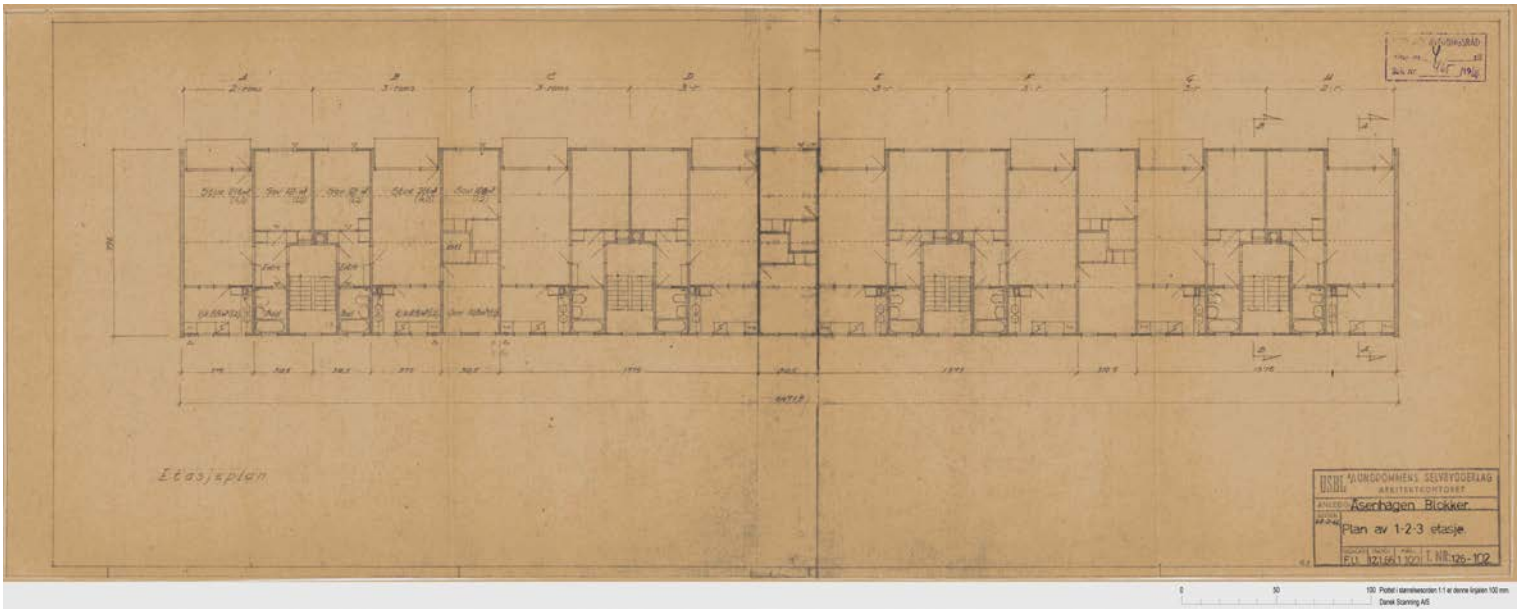
Rune Sør-Reime

Godkjent og ekspedert uten underskrift

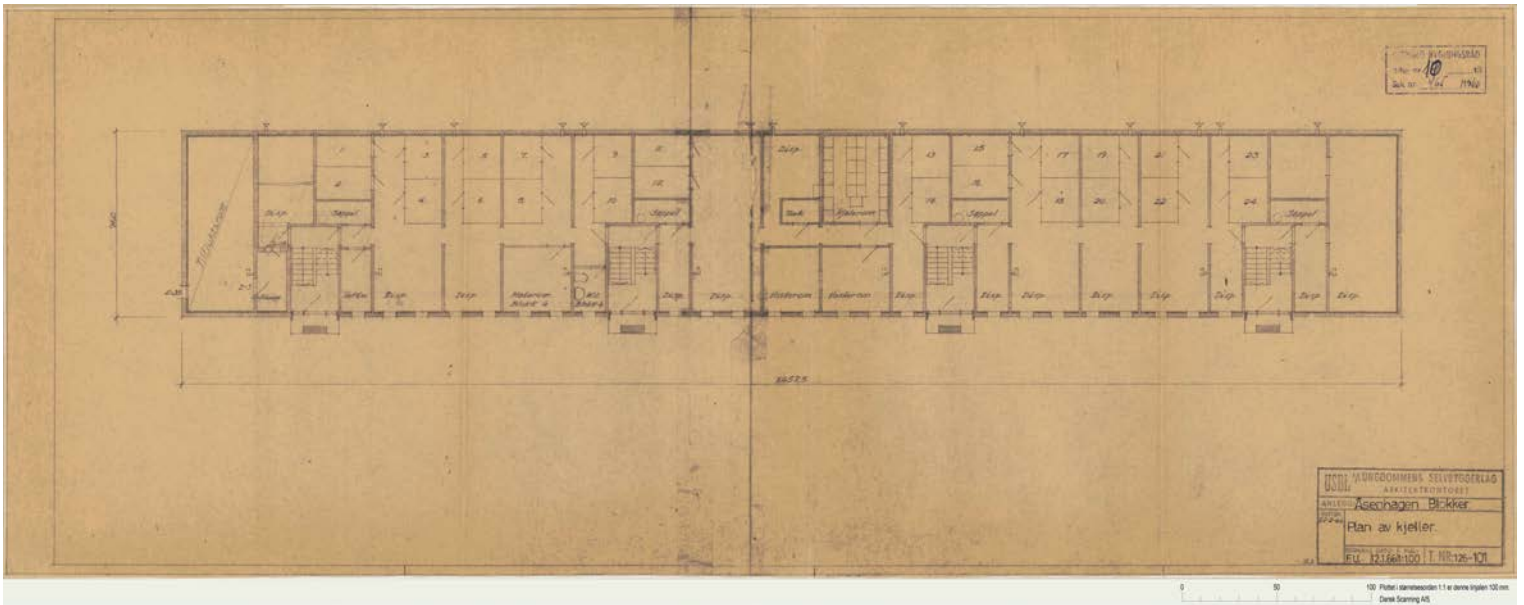
Kopi til:

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





Etasjeplan



1:100  
1:100  
1:100

STATENS BYGGBLAD  
ARKITEKTORER  
Asenham Björker  
Plan av kjeller.  
FV 12166-100 I 10-12-101

0 50 100 Futer i metersvidden 1:1 i punkter i gulden 100 mm  
Dansk Skanning AS

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Myhrerenga Borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.04.2023 kl. 18:00 - Åsenhagen skole, Åsenhagen 77, 2020 Skedsmokorset.

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2022

### 3 Årsmelding 2022

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Orienteringssak fra styret

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

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

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

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2022**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2022**

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

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 250.000 godkjennes.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Orienteringssak fra styret**

Saker som må følges opp av nytt styre:

- Garasjer
- Bergvarme

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**Styrets innstilling:** Nytt styre fortsetter arbeidet med å innhente priser på oppsetting av nye garasjer.

Nytt styret fortsetter utredning av muligheter for bergvarme.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rolf O. Skovdal  
Styremedlem, Roger Næss  
Styremedlem, Ann-Kristin Strand  
Styremedlem, Dmitry Nekrasov  
Styremedlem, Filip Landrø  
Varamedlem, Helene Gårdsvold

### 6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for en periode på to år.

Styreleder er på valg og tar ikke gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Helene Gårdsvold velges som styreleder for en periode på to år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer for en periode på to år.

Ann-Kristin Strand er på valg og tar ikke gjenvalg.

Filip Landrø har trukket seg fra sitt verv.

**Forslag til vedtak:** Jytte Wilhelmsen velges som styremedlem for en periode på to år.

Wiggo S Frydenlund velges som styremedlem for en periode på to år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges nye varamedlemmer for en periode på ett år.

Varamedlem Helene Gårdsvold er på valg. Tar ikke gjenvalg som varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Anne Kathrine Fløgstad velges som varamedlem for en periode på ett år.

Zisis Bosmatzis velges som varamedlem for en periode på ett år.

Kristian Skogvang velges som varamedlem for en periode på ett år.

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Det skal velges en delegat til USBL`s generalforsamling 2. mai 2023.

**Forslag til vedtak:** Ny styreleder stiller som delegat til USBL`s generalforsamling 2. mai 2023.

### 6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomite - tre andelsiere/beboere - for en periode på ett år.

**Forslag til vedtak:** Det velges tre medlemmer til ny valgkomite blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

## Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>7 644 284</b>	<b>6 352 878</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 060 978	4 198 245
Tilbakeføring av avskrivning	2 008	34 921
Kjøp / salg anleggsmidler	-1	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 213 904	-3 057 847
Endringer i andre langsiktige poster	-56 501	116 087
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-207 420</b>	<b>1 291 406</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>7 436 864</b>	<b>7 644 284</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Fakturakrav boligselskaper	102 099	17 436
Restanskonto	29 379	211 928
Måleravregning	1 752 950	1 929 706
Forskuddsbetalte forsikr.premie	559 353	296 942
Forskuddsbetalt strøm	36 037	0
Andre forskuddsbet. kostnader	17 546	53 838
Driftskonto	4 414 025	4 513 352
Andre bankinnskudd	3 072 928	3 034 859
Bankinnskudd skattetrekk	34 739	31 816
Leverandører	-682 793	-442 222
Skattetrekk ansatte	-34 739	-31 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 209	-17 941
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-13 994	-8 336
Påløpne renter langsiktig gjeld	-4 337	-2 138
Andre påløpte kostnader	-9 200	-22 000
Mellomregning finansieringsforetak	-56 781	-176 396
Påløpte energikostnader	-275 891	-415 697
Måleravregning	-1 350 720	-1 249 920
Måleravregning	-4 926	0
Skyldige feriepenger	-99 247	-59 124
Forskudd / overdekning	-28 354	-20 003
<b>Disponible midler</b>	<b>7 436 864</b>	<b>7 644 284</b>

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

## Resultatregnskap 2022 Myhrerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	11 464 056	11 360 622	10 291 438	11 804 768
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>11 464 056</b>	<b>11 360 622</b>	<b>10 291 438</b>	<b>11 804 768</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	3	93 326	251 099	22 892	16 250
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>93 326</b>	<b>251 099</b>	<b>22 892</b>	<b>16 250</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>11 557 382</b>	<b>11 611 721</b>	<b>10 314 330</b>	<b>11 821 018</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	1 061 766	626 034	1 040 283	941 283
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	2 008	34 921	34 900	34 900
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	6	174 131	0	20 000	1
Kostnad eiendom/lokale	7	291 532	268 466	240 000	271 500
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 872 324	1 888 656	2 075 000	2 500 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	19 666	18 456	22 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	100 071	73 600	100 001	85 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 705 684	779 062	1 565 000	380 002
Revisjonshonorar		11 483	11 132	11 000	12 300
Forretningsførerhonorar		245 760	245 760	245 760	253 000
Andre honorar	12	292 439	68 971	166 000	126 000
Kontorkostnad		14 946	19 629	26 000	27 000
TV/bredbånd		0	1 490	0	15 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		35 975	124 289	45 000	45 000
Kontingent og gaver		54 484	51 112	50 700	52 200
Forsikring		300 439	280 880	314 000	514 000
Eiendomsskatt		154 798	144 016	144 000	144 000
Andre kostnader	13	13 986	21 432	36 500	37 250
Andel av driftskostnad i sameie	2	794 756	759 561	843 000	843 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>7 396 248</b>	<b>5 667 466</b>	<b>7 229 144</b>	<b>6 561 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 161 134</b>	<b>5 944 256</b>	<b>3 085 186</b>	<b>5 259 582</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		85 157	19 480	20 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	741	2	0	0
Rentekostnad		1 185 818	1 765 093	824 255	1 614 145
Andel av rentekostnad i sameie	2	236	399	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 100 156</b>	<b>1 746 010</b>	<b>804 255</b>	<b>1 614 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 060 978</b>	<b>4 198 245</b>	<b>2 280 931</b>	<b>3 645 437</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 060 978	4 198 245	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 060 978</b>	<b>4 198 245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2022 Myhrerenga Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	2 279 000	2 279 000
Bygninger	5	10 380 420	10 380 420
Påkostninger	5	20 548 200	20 548 200
Garasjer	5	1 454 125	1 454 125
Andeler anleggsmiddel i sameie		74 343	17 842
Andre driftsmidler	5	0	2 007
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 736 089</b>	<b>34 681 594</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	16	1 752 950	1 929 706
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		29 379	211 928
Kundefordringer		102 099	17 436
Forskuddsbetalte kostnader		612 936	350 780
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		7 521 692	7 580 028
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 019 055</b>	<b>10 089 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 755 144</b>	<b>44 771 472</b>



## Balanse 2022 Myhrerenga Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		16 800	16 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 800</b>	<b>16 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-32 519 442	-35 580 420
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-32 519 442</b>	<b>-35 580 420</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-32 502 642</b>	<b>-35 563 620</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	71 394 794	74 608 698
Borettsinnskudd		3 280 800	3 280 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 675 594</b>	<b>77 889 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		28 354	20 003
Leverandørgjeld		682 793	442 222
Skyldig off. myndigheter		69 942	58 093
Påløpne renter		4 337	2 138
Kostnader til avregning	16	1 350 720	1 249 920
Annen kortsiktig gjeld	17	446 045	673 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 582 192</b>	<b>2 445 594</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 257 786</b>	<b>80 335 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 755 144</b>	<b>44 771 472</b>
Pantstillelser	18	74 675 594	77 889 498

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

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

\_\_\_\_\_  
Rolf O. Skovdal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Filip Landrø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dmitry Nekrasov  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roger Næss  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Kristin Strand  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 661 368	6 055 056
3609 Leie parkering	481 350	490 350
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 061 256	1 948 716
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 260 082	2 866 500
<b>Sum</b>	<b>11 464 056</b>	<b>11 360 622</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2022	2021
6394 Netto underskudd driftssameie	794 756	759 561
8056 Andre finansinntekter i sameie	741	2
8175 Andel finanskostnader i sameie	236	399
<b>Sum</b>	<b>794 251</b>	<b>759 959</b>

Borettslaget eier 37 % i driftssameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Åsenhagen Fiber er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	93 326	251 099
<b>Sum</b>	<b>93 326</b>	<b>251 099</b>

Konto 3990 gjelder utleie av boder, plass til teknisk utstyr, salg av tilhenger og inntektsføring av resterende beløp etter måleravregning.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	738 463	397 011
5102 Overtid fra lønssystemet	11 744	1 607
5120 Timelønn fra lønssystemet	9 884	34 925
5129 Annen lønn fra lønssystemet	11 250	3 750
5150 Påløpne feriepenger	99 247	59 124
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	0	5 160
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	4 392
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	2 398	8 424
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	1 116	600
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-3 514	-13 416
5400 Arbeidsgiveravgift	147 780	99 986
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	13 994	8 337
5424 AFP pensjon	7 340	0
5600 Gruppelivsforsikring	1 199	6 318
5635 Yrskeskadeforsikring	4 421	1 405
5753 Tjenestepensjon OTP	15 892	8 412
5990 Andre personalkostnader	552	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>1 311 766</b>	<b>876 034</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,4.

**Note 5 - Varige driftsmidler**

	Påkostninger passiv hus	Påkostninger passiv hus	Garasjer	Påkostninger bygg	Traktor	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 901 700	18 098 300	1 454 125	390 700	306 250	101 675
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 901 700	18 098 300	1 454 125	390 700	306 250	101 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	306 250	101 675
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 901 700	18 098 300	1 454 125	390 700	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2011	2000	2006	2007	2010
Antatt levetid i år :					10	10

	Vask/tørk 2010	Vask/Tørk	Påkostninger bygg 2013	U-Snøplog Boligeiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 800	133 170	157 500	112 500	10 380 420
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 800	133 170	157 500	112 500	10 380 420
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 800	133 170	0	112 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	157 500	0	10 380 420
Anskaffelsesår :	2010	2005	2014	2014	1997
Antatt levetid i år :	5	5		6	1967

	Husqvarna Rider	Heat- line (Enøk tiltak)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 209	403 371
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 209	403 371
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 209	403 371
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	2 008	0
Anskaffelsesår :	2015	2006
Antatt levetid i år :	7	15

Borettslaget består av 168 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr. 56, bnr. 55 i Lillestrøm kommune. Eiertomt er på 23 872 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, politenr. 7263503.

**Note 6 - Energikostnader**

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	174 131	0
<b>Sum</b>	<b>174 131</b>	<b>0</b>

---

## Note 6 - Energikostnader

Strømkostnader for 2022 gjelder kostnadsføring av resterende beløp etter avregning 2021.  
I 2021 gjelder avregning for periode juni-des. Borettslaget har byttet leverandør og målerer i 1.halvår 2021.

### Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 000
6360 Annet renhold	0	33 750
6361 Fast renhold	255 052	192 679
6362 Skadedyrtryddelse	1 290	412
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	38 625
6392 Containerleie/tømming	35 190	0
<b>Sum</b>	<b>291 532</b>	<b>268 466</b>

Konto 6361 gjelder trappvask og hovedvask trappoppgang i april.

### Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 872 324	1 888 656
<b>Sum</b>	<b>1 872 324</b>	<b>1 888 656</b>

### Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr, lisenser, nettsider	19 666	18 456
<b>Sum</b>	<b>19 666</b>	<b>18 456</b>

Konto 6420 gjelder lisens til Lett Styr.

### Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	26 851	9 964
6525 IT utstyr	19 858	18 584
6540 Inventar	871	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 846	7 447
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 578	10 910
6552 Driftsmateriell	8 513	7 446
6570 Arbeidstøy	19 554	19 249
<b>Sum</b>	<b>100 071</b>	<b>73 600</b>

Konto 6500 gjelder kjøp av gressklipper, verktøysett, løvblåser, etc.

Konto 6525 gjelder kjøp av Ipad, Apple pen.

Konto 6552 gjelder kjøp av treskrue, silikonsspray, lim og div. materialer.

### Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	69 513
6602 Vedlikehold VVS	50 442	12 378
6603 Vedlikehold elektro	26 507	51 580
6605 Vedlikehold fellesanlegg	150 863	40 598
6607 Vedlikehold bad	650	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	218 734	414 295
6611 Vedlikehold heiser	0	2 270
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	15 902	48 000
6617 Vedlikehold brannvernustyr	102 611	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 031
6630 Egenandel forsikring	10 000	40 000
6641 Malerarbeider	3 673	0
6643 Glassarbeid/Vindu	8 809	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	968 153	0
6648 Vedlikehold dører og porter	43 924	5 564
6663 Vedlikehold ventilasjon	105 416	88 833
<b>Sum</b>	<b>1 705 684</b>	<b>779 062</b>

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

Konto 6605 gjelder beløpet gjelder skiftning av nedgravd avfallscontainer, vask av avfallsbeholder.

Konto 6608 gjelder i hovedsak gjelder i hovedsak utskiftning av frontpanelvarmeanlegg, og pumper.

Konto 6617 gjelder bytting av brannslukningsapparater til alle enheter.

Konto 6645 gjelder takarbeid/vedlikehold.

Konto 6663 gjelder service og filter til ventilasjon.

### Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 666	20 641
6720 Juridisk honorar	19 375	0
6730 Teknisk honorar	205 148	0
6750 Parkeringvakt	44 250	48 330
<b>Sum</b>	<b>292 439</b>	<b>68 971</b>

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, lønn og fakturering.



Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	8 500	3 750
7719 Møter, div. styret	0	5 989
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	4 990
7770 Betalingskostnader	1 469	1 643
7771 Andre gebyrer	0	35
7772 Omkostninger inkasso	100	0
7773 Omkostninger innkreving	2 709	5 037
7790 Andre kostnader	353	-5
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	855	-7
<b>Sum</b>	<b>13 986</b>	<b>21 432</b>

## Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 800	0	16 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 800</b>	<b>0</b>	<b>16 800</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-35 580 420	3 060 978	-32 519 442
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-35 580 420</b>	<b>3 060 978</b>	<b>-32 519 442</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-35 563 620</b>	<b>3 060 978</b>	<b>-32 502 642</b>

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

## Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987168040</b>	<b>115066102</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2011
Rentesats:	4.09 %	1.729 %
Betingelser:		Flyttende rente
Beregnet innfridd:	30.01.2042	01.10.2041
Opprinnelig lånebeløp:	24 000 000	72 900 000
Lånesaldo 01.01:	20 119 826	54 488 872
Avdrag i perioden:	771 453	2 442 451
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>19 348 373</b>	<b>52 046 421</b>
Saldo 5 år frem i tid:	15 704 875	41 283 286

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115066102	126	325 613	41 027 238
	42	262 361	11 019 162
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987168040	126	121 047	15 251 922
	42	97 533	4 096 386

Lån i Husbanken 115066102 til refinansiering av lån rehabilitering av fasader.

Lån i Handelsbanken 8398.71.68040 er refinansiert fra Dnb. Dette gjelder våtromrehabilitering. Planlagt nedbetalt 2042

### Note 16 - Kostnader til avregning

	2022	2021
Innbetalt a konto strøm	-1 350 720	-1 249 920
Kostnader strøm til avregning	1 752 950	1 929 706
Beløp til avregning, januar - desember	402 230	679 786
<b>Sum</b>	<b>402 230</b>	<b>679 786</b>

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	275 891	415 697
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	99 247	59 124
2979 Andre forskudd	4 926	0
2980 Andre påløpte kostnader	9 200	22 000
2985 Mellomregning finansieringsforetak	56 781	176 396
<b>Sum</b>	<b>446 045</b>	<b>673 217</b>

Konto 2937 gjelder strømkostnader for des. 2022, er fakturert i 2023.  
Konto 2980 gjelder avsetning for tilleggsavtale godkjenning nye andelseiere.

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	71 394 794
Innskuddskapital	3 280 800
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>74 675 594</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>34 661 745</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret ved pant på kr 3 301 200.

## Resultat og balanse med noter for Myhrerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Myhrerenga Borettslag**

Styreleder	Rolf O. Skovdal (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Dmitry Nekrasov (sign.)	18.03.2023
Styremedlem	Roger Næss (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Ann-Kristin Strand (sign.)	17.03.2023
Varamedlem	Helene Gårdsvold (sign.)	20.03.2023



Til generalforsamlingen i Myhrerenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Myhrerenga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Drammen, 23. mars 2023  
KPMG AS



Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2022 - Myhrerenga Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rolf O. Skovdal  
Styremedlem, Roger Næss  
Styremedlem, Ann-Kristin Strand  
Styremedlem, Dmitry Nekrasov  
Styremedlem, Filip Landrø  
Varamedlem, Helene Gårdsvold

Styret i Myhrerenga Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn

## Virksomhetens art

Myhrerenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Myhrerenga Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 942638523. Myhrerenga Borettslag består av 168 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Myhrerenga Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7263503. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

**Ait 1** Myhrerenga Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

**Ait 2** Myhrerenga Borettslag har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

**Ait 3** Myhrerenga Borettslag har ikke et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

## Styrets arbeid

Styret har bestått av fem medlemmer fra generalforsamlingen i 2021, dog med utskifting av ett styremedlem. Styremedlem Philip Landrø trakk seg fra styret med umiddelbar virkning 21. oktober 2022. Varamedlem Helene Gårdsvold gikk da inn som ordinært styremedlem.

Styret har avholdt ett konstituerende styremøte og ni ordinære styremøter i perioden, samt to ekstraordinære styremøter i forbindelse med budsjett 2023 og at Landrø trakk seg fra styret. Styret har også arrangert ett beboermøte i forbindelse med bergvarmeprosjektet.

Styrets hovedoppgave i perioden har vært å ytterligere effektivisere og strømlinjeforme prosesser for å styrke borettslagets økonomi, samt å sikre at nødvendig vedlikehold har blitt utført.

### Oppgaver i perioden

- Fulgt opp ny forretningsfører fra USBL
- Ansatt vaktmester 2 i 100% stilling (fra 80% stilling i 2021)
  - Vaktmester Jan Lilletjernbakken går av med pensjon 1. mai i år etter å ha vært ansatt i Myhrerenga borettslag i 23 år
- Forvaltet personalansvar for to vaktmestere, herunder gjennomført medarbeidersamtaler
- Vaktmestrene har malt gulv i kjellere/fellesområder
- Ferdigstilt tekking av tak på blokk 13 og 15 og fulgt opp prosjektleder fra USBL som ble hyret inn for å følge opp Nortekk sine mangelfulle arbeider
- Fulgt opp feilfakturerings fra Techem i forbindelse med avregning av vann og varme, og fremforhandlet avtale om kompensasjon – Techem krediterte borettslaget kr 163.000
- Gjennomført prøveboring av grunn for å avklare muligheter for bergvarme
- Fulgt opp Lillestrøm kommune og Nordby Maskin i forbindelse med fornying av vann- og avløpsledninger (siden oktober 2022)
- Reforhandlet avtale med Østlandske Parkering (pågående)
- Engasjert advokat i USBL for å håndtere enkeltstående sak med andelseier
- Fulgt opp urettmessig fremleie
- Ryddet bort søppel og hensatte gjenstander fra kjellere og fellesområder
- Fulgt opp avtaler med leverandører
- Deltatt på fem møter/befaringer med entreprenører
- Foretatt ca. 100 registreringer av parkering og garasjer
- Fulgt opp to forsikringsskader
- Gjennomført to HMS/brannvernrunder (i tillegg til regelmessige HMS-runder som vaktmestrene gjennomfører)
- Behandlet 23 nøkkelrekvisisjoner
- Besvart i overkant av 900 samtaler i Lettstyrt
- Kontinuerlig oppdatert Oppslagstavlen og Praktisk info på Lettstyrt
- Sendt ut beboerinformasjon per e-post og som skriv i samtlige postkasser
- Deltatt på to møter i Sameiet Åsenhagen Fiber

Årsmeldingen er godkjent av styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2023





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Åsenhagen 9B  
2020 SKEDSMOKORSETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Nils-Erling BleikvassliTelefon: 977 93 481  
E-post: nils.erling.bleikvassli@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre