



aktiv.

Museumsveien 30A, 1809 ASKIM

**Askim - Pen andelsleilighet i
4.etasje med 2 soverom og lave
bokostnader.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 951 350,-
Felleskostn.: Kr 3 769,-
Selger: Liss Iren Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 17134.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 519
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1113250206

Askim - Pen andelsleilighet i 4.etasje med 2 soverom og lave bokostnader.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Askim!

Innhold:

4.etasje: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong, vaskerom
2 boder i kjeller

Beliggenhet:

Andelsleiligheten ligger i et etablert boligområde på Grøtvedt i Askim, ca. 2 km til Askim sentrum. Leiligheten ligger umiddelbar nærhet til skole, barnehage, golfbane, og dagligvareforretning. Bybuss går i nærheten. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 80 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17134.5 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av 17134,5 m2 felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering og interne gangveier. Felles avfallsanlegg. Plenarealer rundt blokkene.

Beliggenhet

Museumsveien 30 A har en fin beliggenhet i etablert boligområde på Grøtvedt i Askim. Museumsveien borettslag er et stort borettslag bestående av 96 andeler fordelt på tre blokker. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til nærhet til barnehager, barneskole, 9- hulls golfbane og korthullsbane, skiløyper og akebakke vinterstid, Askim Bygdemuseum og Solbergfosslinja med fine rekreasjonsmuligheter. Det er gå eller sykkelavstand til flere flotte idrettsanlegg. Det er ca. 2,5 km til sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, apoteker, vinmonopol, banker, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er 33 minutter med tog til Ski og 57 minutter med tog til Oslo S. Det er ca. 41 minutter med bil fra Askim til Ryenkrysset i Oslo. I Askim har du fine rekreasjonsmuligheter blant

annet i Åsermarka og på Rudsmåsan, nærhet til Trømborgfjalla i Eidsberg, ca. 30 minutter til Sverige og ca. 30-35 minutter til idylliske Son og Drøbak. Askim er en by i Indre Østfold kommune. Den grenser i vest og nord til Spydeberg, i øst til Trøgstad og Eidsberg og i sør til Skiptvet. Byen fikk bystatus i 1996 og har ca. 16 000 innbyggere. Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad ble slått sammen til én kommune fra 1. januar 2020, til Indre Østfold kommune og består av ca. 45 000 innbyggere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking er antatt sveiset takpapp. Lagt om for ca. ti år siden. Taket er ikke innsisert av takstmann. Antatt innvendig taknedløp. Veggkonstruksjon er antatt betong. Utvendig forblendet med teglstein og plater. Flatt tak tekket med sveiset papp. Takkonstruksjon er ikke innsisert. Karmer og rammer i treverk. 3-lags isolerglass fra 1992. Vinduer på soverom fra 2006 med 2-lags isolerglass. Ytterdør er brann/lyddør fra 1992. Balkongdør med 3-lags glass fra 1992. Balkong i betong på ca. 9 m². Markise.

Verditakst

Kr 2 950 000

Innhold

4.etasje: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong, vaskerom
2 boder i kjeller

Standard

INNSENDIG

Overflater:

Gulv med laminat.

Vegger med smartpanelplater.

Himlinger med malt betong.

Kjøkken:

Kjøkkeninnrdning i L-form og på en vegg med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Ny vask/skyllekum og blandebatteri. Waterguard. Komfyrvakt. Integreter hvitevarer. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap.

Avtrekk:

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Bad:

Badet er pusset opp i 2007 uten dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Vegger med fliser og himling med malt betong.

Overflater Gulv:

Gulv med fliser.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk. Det er ikke slukmansjett i sluket. Det er brukt smøremembran på gulvet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Lokal utbedring må utføres.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning:

Servant på skap med lyse glatte fronter. Gulvstående wc. Speil med lys. Dusjhjørne.

Ventilasjon:

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Badet har åpent røranlegg.

Vaskerom:

Gulv med laminat og vegger med smartpanelplater. Arbeidsbenk. Opplegg for vaskemaskin. 120 liter varmtvannsbereder. Har ikke sluk. Rommet er pusset opp i 2018. TG 3 grunnet alder på røropplegg og tettesjikt.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Galvaniserte rør, og rør i kobber. Rør fra byggeår og fra 2007.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Flyttbare ovner.

Varmtvannstank:

120 liter benkebereder fra 2012.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer fra 2018. Det er nye EI- tavler i alle blokkene. Skiftet av Lyn elektro i 2024.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong. 5 mm avvik på gulv fra stue til soverom.

Pipe og ildsted:

Teglsteinspipe.

Innvendige trapper:

Trapper i terrasso mellom etasjene.

Innvendige dører:

Hvite formpressede dører med tre speil.

Andre innvendige forhold:

Nytt calinganlegg.

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekking er antatt sveiset takpapp. Lagt om for ca. ti år siden. Taket er ikke inispisert

av takstmann. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag:

Antatt innvendig taknedløp.

Veggkonstruksjon:

Veggkonstruksjon er antatt betong. Utvendig forblendet med teglstein og plater.

Takkonstruksjon/Loft:

Flatt tak tekket med sveiset papp. Takkonstruksjon er ikke inspisert. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer:

Karmer og rammer i treverk. 3-lags isolerglass fra 1992. Vinduer på soverom fra 2006 med 2- lags isolerglass.

Vurdering av avvik, TG 2:

- TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer blis kifte i regi av borettslaget ved behov. Vinduet på kjøkkenet har råteskader, og skal skiftes i regi av borettslaget.

Dører:

Ytterdør er brann/lyddør fra 1992. Balkongdør med 3- lags glass fra 1992.

Vurdering av avvik, TG 2:

- TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

- Dører blir skiftet i regi av borettslaget ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i betong på ca. 9 m2. Markise.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn av leirholdige masser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering skjer ute på felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap

if Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP587057

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Kjøkkenet og vaskerommet er bygget om i 2018.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 664 175

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 656 700

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, TV/ bredbånd, bygningsforsikring, vedlikehold og strøm til fellesarealer, samt styrehonorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 769

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld er nedbetalt. Vi gjør oppmerksom på at borettslaget i fremtiden kan ha behov for låneopptak for vedlikehold.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Museumsveien Borettslag

Organisasjonsnummer

952824457

Andelsnummer

43

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån i borettslaget

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er forbudt med unntak av førerhund og tjenestehund. I spesielle tilfeller kan tillatelse gis
jfr. Borettslagsloven. Søknad om dyrehold må alltid fremlegges styret i forkant.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 519 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 43 i
Museumsveien Borettslag med orgnr. 952824457

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/52/519:

30.11.1968 - Dokumentnr: 4432 - Erklæring/avtale

ANG. KLOAKKRENSING FOR D.E. ENGANGSBELØP KR.1500,- SAMT
ÅRLIG LEIE KR.60,- PR.LEILIGHET HVORFOR KOMMUNEN HAR
PANTERETT FOR INNTIL 3 ÅRS FORFALLEN AVGIFT MED PRIORITET
ETTER PANTELÅN

12.11.1993 - Dokumentnr: 6971 - Bestemmelse om kloakkledn

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

30.01.1968 - Dokumentnr: 353 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:52 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 651175 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:52 Bnr:519

01.01.2024 - Dokumentnr: 834391 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:52 Bnr:519

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse gjelder for blokkene, utstedt 12.02.1971.

Ferdigattest gjelder fasaderehabilitering, utstedt 04.07.1994.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Grøtvedt ungdomsskole, Id 012419680001. Tunbo, Id 012419770007. Offentlig bebyggelse, offentlig friområde. Kjørevei.

Bebyggelsesplan:

Blokkbebyggelse Blunkeslett, Id 012419660002. Boligblokker.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, Id 0124201701. Boligbebyggelse. Offentlig eller privat tjenesteyting. Friområde.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Reguleringsplaner under arbeid: NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 951 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 959 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 962 050 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.585,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

19.09.2025



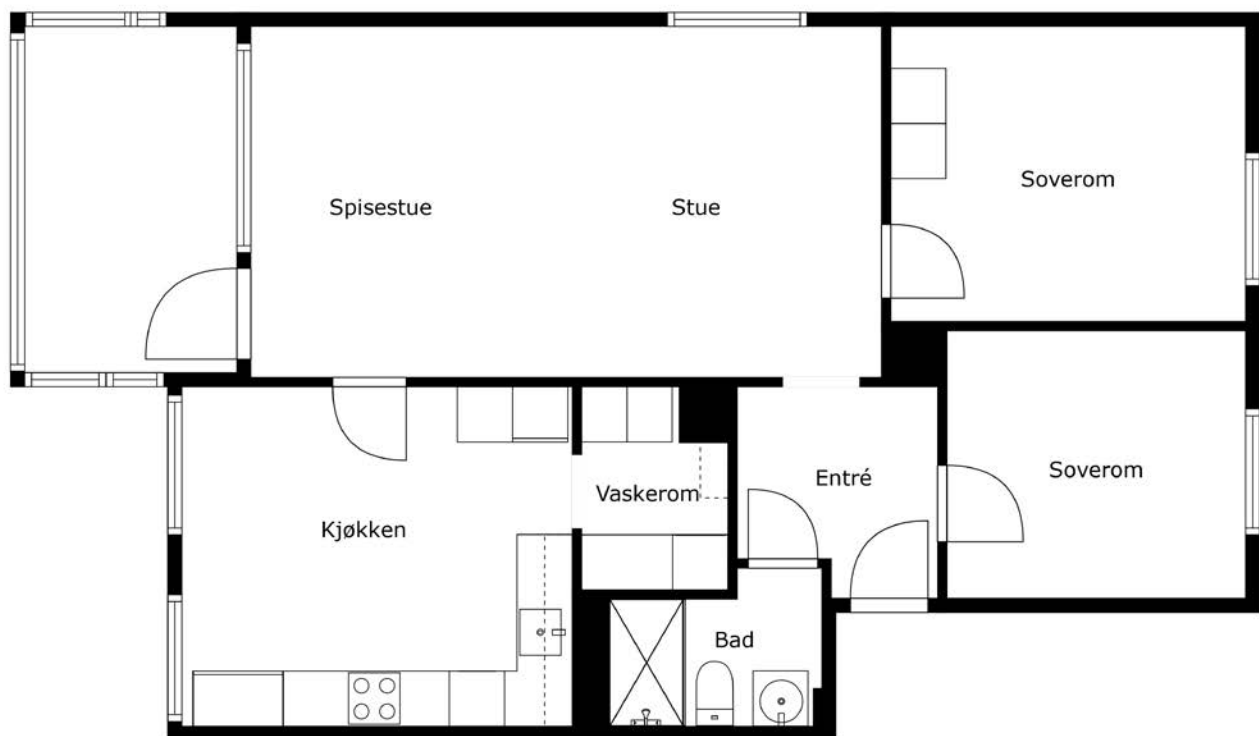


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Museumsveien 30 A, 1809 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 52, bnr. 519
 Andelsnummer 43

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 13421-1199

Referansenummer: KG6758

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er antatt sveiset takpapp. Lagt om for ca. ti år siden.
Taket er ikke innsisert av takstmann.
Antatt innvendig taknedløp.
Veggkonstruksjon er antatt betong. Utvendig forblendet med teglstein og plater.
Flatt tak tekket med sveiset papp. Takkonstruksjon er ikke innsisert.
Karmen og rammer i treverk. 3-lags isolerglass fra 1992. Vinduer på soverom fra 2006 med 2-lags isolerglass.
Ytterdør er brann/lyddør fra 1992. Balkongdør med 3-lags glass fra 1992.
Balkong i betong på ca. 9 m². Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.
Vegger med smartpanelplater.
Himlinger med malt betong.
Pusset opp i 2018.
Etasjeskillere i betong. 5 mm avvik på gulv fra stue til soverom.
Teglsteinspipe.
Trapper i terrasso mellom etasjene.
Hvite formpressede dører med tre speil.
Nytt calinganlegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Gulv med laminat og vegger med smartpanelplater. Arbeidsbenk.
Opplegg for vaskemaskin. 120 liter varmtvannsbereder. Har ikke sluk. Rommet er pusset opp i 2018. TG 3 grunnet alder på røropplegg og tettesjikt.

Bad:

Badet er pusset opp i 2007 uten dokumentasjon.
Vegger med fliser og himling med malt betong.
Gulv med fliser.
Plastsluk. Det er ikke slukmansjett i sluket. Det er brukt smøremembran på gulvet.
Servant på skap med lyse glatte fronter. Gulvstående wc. Speil med lys. Dusjhjørne.
Ventil i vegg.
Badet har åpent røranlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnrdning i L-form og på en vegg med lyse glatte fronter.
Laminerte benkeplater. Ny vask/skyllekum og blandebatteri. Naturlig avtrekk fra kjøkken. Waterguard. Komfyrvakt. Integreerte hvitevarer.
Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Galvaniserte rør, og rør i kobber. Rør fra byggeår og fra 2007.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Flyttbare ovner.
120 liter benkebereder fra 2012.
Automatsikringer fra 2018. Det er nye EI- tavler i alle blokkene.
Skiftet av Lyn elektro i 2024.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirholdige masser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

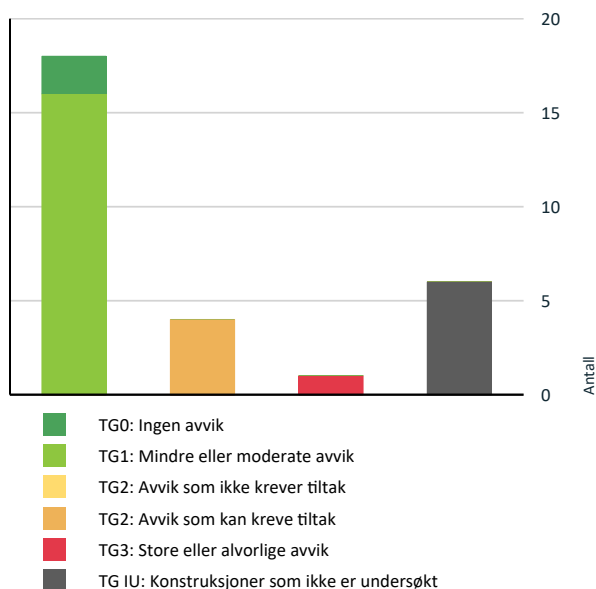
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkkenet og vaskerommet er bygget om i 2018.

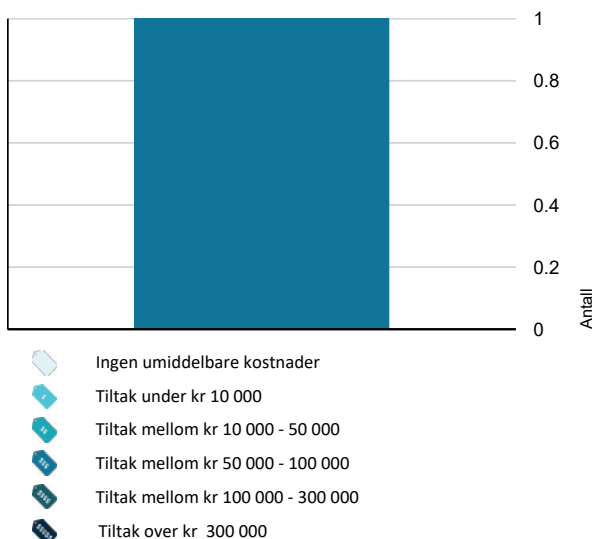
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Våtrom > 4. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Ifølge Norges Eiendommer

Standard

Leilighet med god standard på innredninger og utstyr. Leiligheten er oppusset i 2018. Badet er pusset opp i 2007.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er antatt sveiset takpapp. Lagt om for ca. ti år siden. Taket er ikke inspisert av takstmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Antatt innvendig taknedløp.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er antatt betong. Utvendig forblendet med teglstein og plater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak tekket med sveiset papp. Takkonstruksjon er ikke inspisert.

Vinduer

Karmer og rammer i treverk. 3-lags isolerglass fra 1992. Vinduer på soverom fra 2006 med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer blis kifte i regi av borettslaget ved behov. Vinduet på kjøkkenet har råteskader, og skal skiftes i regi av borettslaget.

Dører

Ytterdør er brann/lyddør fra 1992. Balkongdør med 3-lags glass fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører blir skiftet i regi av borettslaget ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong på ca. 9 m². Markise.

INNENDIG

Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med smartpanelplater.
Himlinger med malt betong.
Pusset opp i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. 5 mm avvik på gulv fra stue til soverom.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Innvendige trapper

Trapper i terrasso mellom etasjene.

Innvendige dører

Hvite formpressede dører med tre speil.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

Nytt calinganlegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2007 uten dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med malt betong.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det er ikke slukmansjett i sluket. Det er brukt smøremembran på gulvet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Lokal utbedring må utføres.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på skap med lyse glatte fronter. Gulvstående wc. Speil med lys. Dusjhjørne.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Badet har åpent røranlegg.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulv med laminat og vegger med smartpanelplater. Arbeidsbenk. Opplegg for vaskemaskin. 120 liter varmtvannsbereder. Har ikke sluk. Rommet er pusset opp i 2018. TG 3 grunnet alder på røropplegg og tettesjikt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnrdning i L-form og på en vegg med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Ny vask/skyllekum og blandebatteri. Waterguard. Komfyrvakt. Integreter hvitevarer. Kitchenboardplater mellom benkeplater og overskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Galvaniserte rør, og rør i kobber. Rør fra byggeår og fra 2007.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Flyttbare ovner.

! TG 1 Varmtvannstank

120 liter benkebereder fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

! TG 1 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.

Automatsikringer fra 2018. Det er nye EI- tavler i alle blokkene. Skiftet av Lyn elektro i 2024.

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Tillegg for andel fellesformue + 17 266

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	45 228
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

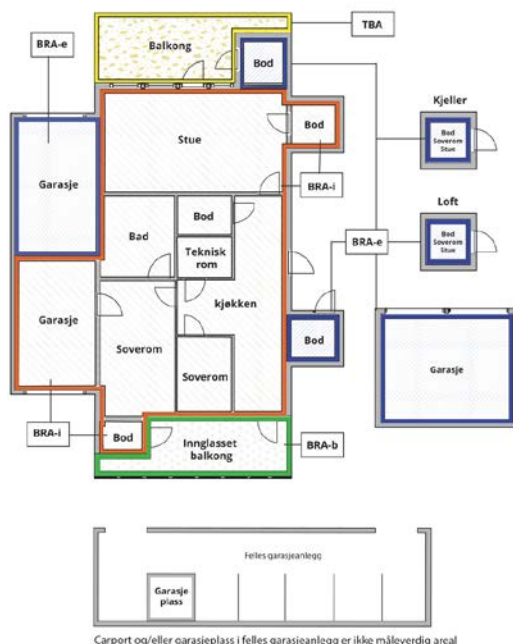
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	80			80	9
SUM	80				9
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue med utgang til balkong, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkkenet og vaskerommet er bygget om i 2018.

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?

Kommentar: Nye automatsikringer og caling anlegg.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Liss Iren Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	52	519		0	17134.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Museumsveien 30 A

Hjemmelshaver

Museumsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
43/Museumsveien Borettslag	952824457	43	Usbl	Liss Iren Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
43	100	19 000	17 266

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Museumsveien 30 A har en fin beliggenhet i etablert boligområde på Grøtvedt i Askim. Museumsveien borettslag er et stort borettslag bestående av 96 andeler fordelt på tre blokker. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til nærhet til barnehager, barneskole, 9- hulls golfbane og korthullsbane, skiløyper og akebakke vinterstid, Askim Bygdemuseum og Solbergfosslinja med fine rekreasjonsmuligheter. Det er gå eller sykkelavstand til flere flotte idrettsanlegg.

Det er ca. 2,5 km til sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, apoteker, vinmonopol, banker, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er 33 minutter med tog til Ski og 57 minutter med tog til Oslo S. Det er ca. 41 minutter med bil fra Askim til Ryenkrysset i Oslo. I Askim har du fine rekreasjonsmuligheter blant annet i Åsermarka og på Rudsmåsan, nærhet til Trømborgfjalla i Eidsberg, ca. 30 minutter til Sverige og ca. 30-35 minutter til idylliske Son og Drøbak.

Askim er en by i Indre Østfold kommune. Den grenser i vest og nord til Spydeberg, i øst til Trøgstad og Eidsberg og i sør til Skiptvet. Byen fikk bystatus i 1996 og har ca. 16 000 innbyggere. Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad ble slått sammen til én kommune fra 1. januar 2020, til Indre Østfold kommune og består av ca. 45 000 innbyggere.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Andel av 17134,5 m2 felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering og interne gangveier. Felles avfallsanlegg. Plenarealer rundt blokkene.

Bebyggelsen

Leilighet i 4. etasje på 80 m2 bruksareal. To boder i kjeller på henholdsvis 1 m2 og 3 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP587057			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.09.2025		Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	07.09.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2022	
2	08.09.2025	
3	08.09.2025	
4	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG6758>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250206	

Selger 1 navn
Liss Iren Hansen

Gateadresse	
Museumsveien 30A	

Poststed	Postnr
ASKIM	1809

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250206

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge tidligere eier ble badet pusset opp for 17 år siden av fagfolk som en vennetjeneste. Finnes ikke dokumentasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i tak i D oppgang. Denne leiligheten ligger i A oppgang.

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

Arbeider gjennomført i forbindelse med totalrenovering av leiligheten i 2018. Det har også vært skifte av hovedtavla i blokka i 2025.

Arbeid utført av

Minel Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført i forkant av skifte av tavle i blokka.

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

Styret jobber med rehabilitering av røropplegg, skifte av noen vinduer og opplegg til EI-lader

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: 1113250206

Tilleggs kommentar

Det er råte i rammen på det ene kjøkkenvinduet. Styre er informert og har dette med i vedlikeholdsplanen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liss Iren Hansen	3450ed1382a2b484de63 29aeeace23cb90c202cc	15.09.2025 08:58:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250206

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Grøtvedt Menighetscenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Steinar Olsen, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Victoria Marlene Ruud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jeanette Nedberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

Styret har grunnet etterspørsel fra flere andelseiere gjennomført et forprosjekt knyttet til å etablere ladepunkter for elbil. Prospekt og prisoverslag for ladeanlegget vil presenteres på generalforsamling.

Videre stemmes det over om generalforsamlingen ønsker at styret skal gå videre med dette prosjektet.

Vedtak:

Styret jobber med alternative løsninger og saken vil tas opp på et infomøte til høsten.

5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

Gjennom arbeidet med vedlikeholdsplanen ble det ytret bekymring vedrørende tilstanden på borettslagets rørsystem. Temaet kom også opp under fjorårets generalforsamling, ettersom det engasjerer mange.

Styret har tatt informasjonen, samt bekymringene på alvor og satt i gang et forprosjekt knyttet til rørsystemet. I samarbeid med USBL har vi oppdaget at rørene ikke er i noen god tilstand og at de dermed trenger å fornyes.

Under årets generalforsamling får vi besøk av USBL som vil komme med informasjon knyttet til forprosjektet, samt energikartleggingsanalysen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer

med 5 varamedlemmer.

Endre til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Vedtak:

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Terje Rune Martinsen og Bjørg Jeanette Nedberg er på valg.

Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer er: Bjørg Jeanette Nedberg, Jakub Miroslaw Glogowski og Mohammed Ahmed Abdi.

Benkeforslag på generalforsamlingen: Torill Bergene.

Vedtak:

Valgt ble: Jakub Miroslaw for 2 år.

Valgt ble: Torill Bergene for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Mark Ryan Garaza, Jakub Miroslaw Glogowski, Liss Iren Hansen og Sanja Markoska er på valg.

Terje Høiby stiller som kandidat til varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Liss Iren Hansen for 1 år.

Valgt ble: Sanja Markoska for 1 år.

Valgt ble: Terje Høiberg for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består nå av Morten Haugen, Erling Karlsen og Anna Veronica Grønlund. Valgkomiteen velges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Amalie Smeland, Marit Jacobsen, Eskild Jørgensen, Jorunn Paulsen og Erling Karlsen.

\



Steinar Olsen (sign.)
Møteleder

Jeanette Nedberg (sign.)
Protokollvitne

Vedtekter

for Museumsveien borettslag org nr 952824457 tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl.

Vedtektene er opprinnelig vedtatt på generalforsamling den 18.03.89 med endring 28. april 2010, 26. april 2012, 18.04.2013, 25.06.2020 og 30.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

MUSEUMSVEIEN Borettslag er et samvirke foretak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslags lovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som

bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret skal ikke aktivt godkjenne en andelseier. En andelseier anses som godkjent, med mindre styret har sendt skriftlig melding etter punkt (4).

(3) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andels eierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livs arving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- Andelseieren er en juridisk person

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

(6) Oppdager andels eieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andels eieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også årlig brannvernkontroll, herunder kontroll av røykvarslere, skifte av batteri i disse og kontroll av utplasserte brannslukningsapparater.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felles kostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andels eiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering av forslag skal være minst 3 uker.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boretts lovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG

For at et borettslag med så mange leiligheter og mennesker skal fungere bra, er det viktig at alle følger lagets regler:

1. Kjøring og parkering langs blokkene er forbudt, med unntak av nødvendig av- og pålessing. Bommen skal lukkes etter bruk. Parkeringsplassen er primært for personbiler. Hensetting av uregistrerte kjøretøy er forbudt.
2. Høy musikk og annen støy som sjenerer naboer skal ikke forekomme. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende vedlikeholdsarbeider som snekkerarbeid, boring og lignende skal ikke forekomme på søn- og helligdager eller utenfor tidsrommet 08:00-20:00 på hverdager og 09:00-17:00 på lørdager.
3. Omfattende oppussing og rehabiliteringsarbeider skal varsles til styret og naboer, samt ferdigstilles til avtalt tid. Brudd på etasjeskiller og brannskiller er forbudt. Alle strømførende kabler må gå via sikringsskap og eksisterende føringsveier.
4. Andelseiere har selv ansvar for indre vedlikehold, røropplegg og sluk tilhørende leiligheten, samt utskiftning av varmtvannsbereider. Ved skade som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet, blir andelseier belastet egenandel.
5. Dyrehold er forbudt med unntak av førerhund og tjenestehund. I spesielle tilfeller kan tillatelse gis jfr. Borettslagsloven. Søknad om dyrehold må alltid fremlegges styret i forkant.
6. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller klimaanlegg.
7. Avtrekksviften over komfyren må ha kullfilter, ikke direkte utlufting eller kobling til luke.
8. Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt brukt på verandaene.
9. Rømningsluke på verandaen må ikke tildekkes eller sperres. Andelseier er selv ansvarlig for å ha tilstrekkelig brannslukkeutstyr og røykvarslere i leiligheten. Trappeoppgangen er rømningsvei og det skal ikke oppbevares private eiendeler i trappen.
10. Felleskjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Bodene skal benyttes til dette. Sykler plasseres i sykkelrom. Barnevogner skal plasseres under trapp. Rullatorer tillates plassert på inngangsplatå. Dekk og ved kan lagres i fellesrom. Ved må lagres på paller.
11. Avfallskonteinere er plassert på gårdsplass. Grønn container er for restavfall. Sjøppelkasser for plast, papir, matavfall, og glass- og metall er plassert i søppelskur. Dette gjelder kun husholdningsavfall, annet avfall må andelseier selv kjøre bort på godkjent mottak. Vennligst respekter kildesorteringen.
12. På verandaen er det tillatt å sette opp klart glass på kortsiden. Markiser kan velges fritt, men må monteres forsvarlig. Fargevalg på veranda/fasade kan ikke endres. Tørking av tøy på veranda høyere enn rekkverk er ikke tillatt. Det skal ikke henges noe over verandakanten. Blomsterkasser skal henges på innsiden.
13. Utgangsdører og kjellerdører skal holdes låst.
14. Vaktmester er kun ansvarlig for fellesarealene.



INNKALLING 2025

Museumsveien Borettslag

Mandag 26.05.2025 kl. 20:00

Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende Ektefelle/samboer. Du finner innkalingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 20:00

Sted: Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

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 Valg

2.1 Valg av leder

2.2 Valg av medlemmer til styret

2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Victoria Marlene Ruud
Styremedlem, Torill Bergene
Styremedlem, Lejla Pecanac
Styremedlem, Morten Haugen
Styremedlem, Jakub Mirosław Glogowski
Varamedlem, Liss Iren Hansen
Varamedlem, Terje Høiberg
Varamedlem, Sanja Markoska

2.1 Valg av leder

Som styreleder i borettslaget har Victoria Marlene Ruud valgt å trekke seg fra vervet. Denne beslutningen er tatt etter nøye vurdering, og skyldes i hovedsak manglende tillit fra generalforsamlingen til styrets arbeid, samt en opplevd mangel på forståelse for omfanget og alvoret i de prosjektene borettslaget står overfor.

I tillegg har både styreleder og flere medlemmer i styret over lengre tid blitt utsatt for ubehagelige situasjoner fra enkelte beboere. Dette inkluderer spredning av uriktige rykter og personangrep som har skapt en uakseptabel arbeidssituasjon for oss som tillitsvalgte.

Styrets arbeid har til enhver tid vært preget av et ønske om å ivareta borettslagets beste, både økonomisk og praktisk. Det er derfor svært beklagelig at samarbeidsklimaet nå har blitt så krevende at det ikke lenger er mulig å fylle rollen slik vi ønsker.

Styreleder ønsker borettslaget alt godt videre, og håper det kommende styret får arbeidsro og støtte til å gjennomføre de nødvendige tiltakene som ligger foran oss.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen kommer med sin innstilling på generalforsamlingen.

2.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Morten Haugen, Lejla Pecanac og Jakub Glogowski har på selvstendig grunnlag valgt å trekke seg fra sine verv, og stiller seg bak styreleders begrunnelse.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen kommer med sin innstilling på generalforsamlingen.

2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen av varamedlemmene har trukket seg. Det kan imidlertid bli nødvendig å gjennomføre valg av nye varamedlemmer på generalforsamlingen, dersom noen av de nåværende varamedlemmene blir valgt inn som styremedlemmer eller styreleder.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Museumsveien Borettslag

Andel/ seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/ årsmøtet. Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2024

Museumsveien Borettslag

Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00
Grøtvedt Menighetscenter

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Tid og sted: Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Grøtvedt Menighetssenter

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utbedring av porttelefoner

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 valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets innstilling er kr. 150.000,- som styret fordeler mellom styremedlemmene.

5. Andre saker

5.1 Utbedring av porttelefoner

Porttelefonene (callinganlegg) fungerer dårlig flere steder og det er vanskelig å skaffe deler. Anleggene er over 25 år og bør byttes. Dette er en stor investering og i grenseland mellom vedlikehold og oppgradering.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

Styrets innstilling: Styret ber om generalforsamlingens godkjenning til å gjennomføre prosjektet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jorunn Elisabeth Paulsen
Styremedlem, Terje Rune Martinsen
Styremedlem, Lejla Pecanac
Styremedlem, Morten Haugen
Styremedlem, Victoria Marlene Ruud

Varamedlem, Bjørg Jeanette Nedberg
Varamedlem, Liss Iren Hansen
Varamedlem, Turid Sammerud Sture

6.1 Valg av leder

Styreleder Jorunn Elisabeth Paulsen er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Morten Haugen og Lejla Pecanac er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Liss Iren Hansen, Bjørg Jeanette Nedberg og Turid Sammerud Sture er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Medlemmer på valg er Eskild Jørgensen , Ane Victoria Sandholt og Erling Karlsen.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	2 617 294	2 329 497
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	94 547	287 797
B. i retts endring disponible midler	94 547	287 797
C. Disponible midler	2 711 840	2 617 294
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 860 234	2 953 667
Kortsiktig gjeld	-148 394	-336 373
C. Disponible midler	2 711 840	2 617 294

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

Resultatregnskap 2023 Museumsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 712 408	2 711 808	2 712 052	2 983 588
Sum leieinntekt		2 712 408	2 711 808	2 712 052	2 983 588
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	6 000	0	0	0
Sum annen inntekt		6 000	0	0	0
Sum inntekt		2 718 408	2 711 808	2 712 052	2 983 588
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	76 771	75 079	74 823	74 823
Styrehonorar	3	156 000	144 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 076	31 796	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	5	268 088	236 649	269 501	284 235
Kommunale avgifter/renovasjon		1 111 669	976 535	1 100 000	1 250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	1 800	1 200	1 200	1 800
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	9 352	41 988	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	63 116	12 258	109 002	173 000
Revisjonshonorar		9 409	8 801	9 400	9 417
Forretningsfjrrerhonorar		184 636	222 461	229 000	185 273
Andre honorar		6 000	5 838	6 000	6 153
Kontorkostnad		1 584	0	0	1 600
TV/bredb ³ nd		466 437	404 778	416 300	490 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 449	0	0	2 000
Kontingent og gaver		28 800	29 020	29 000	28 800
Forsikring		272 469	255 523	272 150	293 000
Andre kostnader		6 097	4 640	8 500	6 600
Sum kostnad		2 692 754	2 450 564	2 711 876	2 994 701
Driftsresultat		25 654	261 244	176	-11 113
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		68 892	26 553	2 000	40 000
Netto finansposter		-68 892	-26 553	-2 000	-40 000
j rsresultat		94 547	287 797	2 176	28 887
Overfjrt til/fra annen egenkapital		94 547	287 797	0	0
SUM OVERFDRINGER		94 547	287 797	0	0

Balanse 2023 Museumsveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	125 968	125 968
Bygninger	4	7 173 790	7 173 790
P ³ kostnader	4	8 174 030	8 174 030
Garasjer	4	3 000	3 000
Sum anleggsmidler		15 476 788	15 476 788
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 393	2 377
Andre kortsiktige fordringer		0	2 326
Forskuddsbetalte kostnader		316 152	509 379
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		2 522 689	2 439 584
Sum omløpsmidler		2 860 234	2 953 667
SUM EIENDELER		18 337 022	18 430 455

Balanse 2023 Museumsveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 355 028	16 260 482
Sum opptjent egenkapital		16 355 028	16 260 482
Sum egenkapital	9	16 364 628	16 270 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		1 824 000	1 824 000
Sum langsiktig gjeld		1 824 000	1 824 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 377	7 157
Leverandørgjeld		115 497	317 349
Skyldig off. myndigheter		3 100	2 773
Annen kortsiktig gjeld		27 420	9 094
Sum kortsiktig gjeld		148 394	336 373
Sum gjeld		1 972 394	2 160 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 337 022	18 430 455
Pantstillelser	10	1 824 000	1 824 000
Sted: _____	Dato: _____		

Jorunn Elisabeth Paulsen
Styreleder

Victoria Marlene Ruud
Styremedlem

Morten Haugen
Styremedlem

Terje Rune Martinsen
Styremedlem

Lejla Pecanac
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader,

mens p3 kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 711 808	2 711 808
3617 Deponi Posten Norge	600	0
Sum	2 712 408	2 711 808

For ³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	6 000	0
Sum	6 000	0

Konto 3990 gjelder tilbakebetaling av egenandel.

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lynn til ansatte fra lynnssystemet	42 000	42 000
5150 P ³ lypne feriepenges	6 006	6 006
5400 Arbeidsgiveravgift	27 918	26 226
5405 Arb.giv.avg.feriepenges - fra lynnssystemet	847	847
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	156 000	144 000
Sum	232 771	219 079

Personalkostnader omfatter lynnss- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomter P ³ kostn. bygninger	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 173 790	3 000	125 968	8 174 030
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 173 790	3 000	125 968	8 174 030
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	7 173 790	3 000	125 968	8 174 030
Anskaffelses ³ r :	1970	1970	1970	1994
Antatt levetid i ³ r :				

Borettslaget best³ r av 96 andeler.

Eiendommer er oppfjrt p³ g.nr 52, b.nr 519 i Indre d stfold kommune. Eierto mt p³ 17134,5 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring. Polise nr. SP587057

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	62 569	0
6360 Annet renhold	0	395
6361 Fast renhold	150 917	148 680
6391 Snrjm³ king/strjing/feiling	51 784	26 541
6392 Containerleie/trjmming	450	0
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	2 369	61 032
Sum	268 088	236 649

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6450 Leie parkering	1 800	1 200
Sum	1 800	1 200

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	7 000	17 331
6540 Inventar	0	21 000
6550 Lyspljrer, lysrjr, sikringer o.l.	2 008	1 404
6552 Driftsmateriell	344	2 253
Sum	9 352	41 988

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	11 333	1 315
6603 Vedlikehold elektro	0	7 447
6613 Vedlikehold grjntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	32 400	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	13 531	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	600
6641 Malerarbeider	2 535	0
6648 Vedlikehold drjrer og porter	3 317	2 896
Sum	63 116	12 258

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	16 260 482	94 546	16 355 028
Sum opptjent egenkapital	16 260 482	94 546	16 355 028
Sum egenkapital	16 270 082	94 546	16 364 628

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Innskuddskapital	1 824 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	1 824 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	15 476 788

Borettsinnskuddet er sikret ved pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Museumsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Museumsveien Borettslag

Styreleder	Jorunn Elisabeth Paulsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Lejla Pecanac (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Victoria Marlene Ruud (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Terje Rune Martinsen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Morten Haugen (sign.)	27.02.2024



Til generalforsamlingen i Museumsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-28 19:12:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2725M-005MC-5Z20S-W5K5W-3AECT-SDJ2E

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Museumsveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jorunn Elisabeth Paulsen
Styremedlem, Terje Rune Martinsen
Styremedlem, Lejla Pecanac
Styremedlem, Morten Haugen
Styremedlem, Victoria Marlene Ruud

Varamedlem, Bjørg Jeanette Nedberg
Varamedlem, Liss Iren Hansen
Varamedlem, Turid Sammerud Sture

Styret i Museumsveien Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Museumsveien 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. Museumsveien Borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952824457. Museumsveien Borettslag består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Museumsveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587057. 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.

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

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

- Montert brannslukningsapparater i alle oppganger.
- Revidert branninstruks og hengt dette opp.
- Kontroll av lekeplasser.
- Jevnlig kontroll av fellesområder og rømningsveier.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 14 møter og behandlet 58 saker.

To andeler har skiftet eier.

Vårt viktigste arbeid er å ivareta borettslagets drift og eiendom, utføre pålagte oppgaver og sikre økonomien. Dette jobber vi med kontinuerlig, bl.a. ved å følge opp avtaler med tjenesteleverandører, samt kontrollere fakturaer. Vi har gjennom året foretatt nødvendig vedlikehold.

Vi har foretatt en del nødvendig arbeid på grøntområdene og det er kjøpt inn nye husker, samt satt opp skilt for fartsbegrensning på parkeringsplassen.

Mye av styrets arbeid består fortsatt av nabokonflikter, framleiesaker, diverse klager, taushetsbelagte saker og saker som egentlig er andelseiers ansvar.

Vi har hatt stort fokus på brannsikkerhet. I tillegg til konkrete tiltak ble det holdt et beboermøte om brannvern i Fellesrommet 30B i desember.

Det har ikke vært gjennomført noen dugnad, da det er vanskelig å få andelseiere til å stille.

Vaktmester Erling får mange henvendelser og utfører utrolig mange oppgaver. Samarbeidet mellom styret, vaktmester og beboere fungerer stort sett bra.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Museumsveien Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Grøtvedt Menighetssenter

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2025

Museumsveien Borettslag

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Grøtvedt Menighetscenter

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Tid og sted: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Grøtvedt Menighetssenter

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 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 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

Styret har grunnet etterspørsel fra flere andelseiere gjennomført et forprosjekt knyttet til å etablere ladepunkter for elbil. Prospekt og prisoverslag for ladeanlegget vil presenteres på generalforsamling.

Videre stemmes det over om generalforsamlingen ønsker at styret skal gå videre med dette prosjektet.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å få fullmakt til å gå videre med prosjektet.

5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

Gjennom arbeidet med vedlikeholdsplanen ble det ytret bekymring vedrørende tilstanden på borettslagets rørsystem. Temaet kom også opp under fjorårets generalforsamling, ettersom det engasjerer mange.

Styret har tatt informasjonen, samt bekymringene på alvor og satt i gang et forprosjekt knyttet til rørsystemet. I samarbeid med USBL har vi oppdaget at rørene ikke er i noen god tilstand og at de dermed trenger å fornyes.

Under årets generalforsamling får vi besøk av USBL som vil komme med informasjon knyttet til forprosjektet, samt energikartleggingsanalysen.

Forslag til vedtak: Kun til informasjon.

5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

Endre til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Victoria Marlene Ruud
Styremedlem, Bjørg Jeanette Nedberg
Styremedlem, Lejla Pecanac
Styremedlem, Morten Haugen
Varamedlem, Liss Iren Hansen
Varamedlem, Mark Ryan Garaza
Varamedlem, Jakub Mirosław Glogowski
Varamedlem, Sanja Markoska

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Terje Rune Martinsen og Bjørg Jeanette Nedberg er på valg.

Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer er: Bjørg Jeanette Nedberg, Jakub Mirosław Glogowski og Mohammed Ahmed Abdi.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Mark Ryan Garaza, Jakub Mirosław Glogowski, Liss Iren Hansen og Sanja Markoska er på valg.

Terje Høiby stiller som kandidat til varamedlem.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består nå av Morten Haugen, Erling Karlsen og Anna Veronica Grønlund. Valgkomiteen velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 711 840	2 617 294
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 070 301	94 547
B. Årets endring disponible midler	-1 070 301	94 547
C. Disponible midler	1 641 539	2 711 840
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 763 662	2 860 234
Kortsiktig gjeld	-122 123	-148 394
C. Disponible midler	1 641 539	2 711 840

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

Resultatregnskap 2024 Museumsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 983 392	2 712 408	2 983 588	4 300 600
Sum leieinntekt		2 983 392	2 712 408	2 983 588	4 300 600
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	6 000	0	0
Sum annen inntekt		0	6 000	0	0
Sum inntekt		2 983 392	2 718 408	2 983 588	4 300 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	75 925	76 771	74 823	74 860
Styrehonorar	3	150 000	156 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		29 968	28 076	30 000	28 000
Kostnad eiendom/lokale	5	349 722	268 088	284 235	341 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 412 610	1 111 669	1 250 000	1 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	44 526	1 800	1 800	44 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 356	9 352	8 000	7 200
Reparasjon og vedlikehold	8	1 053 933	63 116	173 000	907 000
Revisjonshonorar		9 851	9 409	9 417	10 000
Forretningsførerhonorar		185 274	184 636	185 273	192 500
Andre honorar	9	6 325	6 000	6 153	6 000
Kontorkostnad		0	1 584	1 600	2 000
TV/bredbånd		489 254	466 437	490 000	502 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		199	2 449	2 000	2 000
Kontingent og gaver		31 133	28 800	28 800	30 800
Forsikring		289 056	272 469	293 000	319 500
Andre kostnader	10	8 822	6 097	6 600	8 600
Sum kostnad		4 142 953	2 692 754	2 994 701	4 226 260
Driftsresultat		-1 159 561	25 654	-11 113	74 340
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		89 260	68 892	40 000	60 000
Netto finansposter		-89 260	-68 892	-40 000	-60 000
Årsresultat		-1 070 301	94 547	28 887	134 340
Overført til/fra annen egenkapital		-1 070 301	94 547	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 070 301	94 547	0	0

Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	125 968	125 968
Bygninger	4	7 173 790	7 173 790
Påkostninger	4	8 174 030	8 174 030
Garasjer	4	3 000	3 000
Sum anleggsmidler		15 476 788	15 476 788
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 230	21 393
Forskuddsbetalte kostnader		330 371	316 152
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 428 061	2 522 689
Sum omløpsmidler		1 763 662	2 860 234
SUM EIENDELER		17 240 450	18 337 022

Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 284 727	16 355 028
Sum opptjent egenkapital		15 284 727	16 355 028
Sum egenkapital	11	15 294 327	16 364 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		1 824 000	1 824 000
Sum langsiktig gjeld		1 824 000	1 824 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 377
Leverandørgjeld		110 968	115 497
Skyldig off. myndigheter		2 096	3 100
Annen kortsiktig gjeld		9 059	27 420
Sum kortsiktig gjeld		122 123	148 394
Sum gjeld		1 946 123	1 972 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 240 450	18 337 022
Pantstillelser	12	1 824 000	1 824 000
Sted: _____	Dato: _____		

Victoria Marlene Ruud
Styreleder

Morten Haugen
Styremedlem

Bjørn Jeanette Nedberg
Styremedlem

Lejla Pecanac
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

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 983 392	2 711 808
3617 Deponi Posten Norge	0	600
Sum	2 983 392	2 712 408

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	6 000
Sum	0	6 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	42 000	42 000
5150 Påløpne feriepenger	6 006	6 006
5400 Arbeidsgiveravgift	27 072	27 918
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	847	847
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	156 000
Sum	225 925	232 771

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomter Påkostn. bygninger	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 173 790	3 000	125 968	8 174 030
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 173 790	3 000	125 968	8 174 030
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 173 790	3 000	125 968	8 174 030
Anskaffelsesår :	1970	1970	1970	1994
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 96 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 52, b.nr 519 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 17134,5 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring. Polise nr. SP587057

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	65 948	62 569
6361 Fast renhold	164 375	150 917
6391 Snømåking/strøing/feiing	115 400	51 784
6392 Containerleie/tømming	0	450
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 999	2 369
Sum	349 722	268 088

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 E-post i Bonabo, Bevar vedlikehold	42 726	0
6450 Leie parkering	1 800	1 800
Sum	44 526	1 800

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	7 000
6540 Inventar	1 489	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 358	2 008
6552 Driftsmateriell	509	344
Sum	6 356	9 352

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	25 108	0
6602 Vedlikehold VVS	18 236	11 333
6603 Vedlikehold elektro	248 276	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	32 400
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 688	13 531
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	760 625	0
6641 Malerarbeider	0	2 535
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 317
Sum	1 053 933	63 116

Konto 6621: Nye porttelefoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 325	6 000
Sum	6 325	6 000

Konto 6714: tilleggsavtale for lønnskjøring.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	167	0
7719 Møter, div. styret	4 145	3 700
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 572	1 100
7770 Betalingskostnader	101	125
7773 Omkostninger innkreving	2 837	1 159
7792 Øredifferanse	0	13
Sum	8 822	6 097

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	16 355 028	-1 070 301	15 284 727
Sum opptjent egenkapital	16 355 028	-1 070 301	15 284 727
Sum egenkapital	16 364 628	-1 070 301	15 294 327

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	1 824 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	1 824 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	15 476 788

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

Resultat og balanse med noter for Museumsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Museumsveien Borettslag

Styreleder	Victoria Marlene Ruud (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Björg Jeanette Nedberg (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lejla Pecanac (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Morten Haugen (sign.)	03.03.2025



Til generalforsamlingen i Museumsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS



Penneo Dokumentnøkkel: 2V56P-WTD24-JTYEV-5VLM8-QH2GS-3XWZ

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Museumsveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Victoria Marlene Ruud
Styremedlem, Bjørg Jeanette Nedberg
Styremedlem, Lejla Pecanac
Styremedlem, Morten Haugen
Varamedlem, Liss Iren Hansen
Varamedlem, Mark Ryan Garaza
Varamedlem, Jakub Mirosław Glogowski
Varamedlem, Sanja Markoska

Styret i Museumsveien Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Museumsveien 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. Museumsveien Borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952824457

Museumsveien Borettslag består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Museumsveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587057. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Museumsveien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Under fjorårets generalforsamling ble det valgt nytt styre, med ny styreleder i spissen. Styret har gjennomført 9 møter og behandlet 63 saker.

Styret i Museumsveien borettslag arbeider kontinuerlig for borettslagets beste. Saker behandles løpende og i henhold til gjeldende lovverk.

Store deler av styrets arbeid dette året har gått til å kartlegge byggenes tilstand, samt iverksette tiltak ved behov. I den sammenheng har det blitt utviklet en 10års-plan for vedlikehold.

Det har i løpet av året blitt gjennomført følgende prosjekter:

- Bytte av porttelefoner
- Bytte av elektriske hovedtavler
- Etablert ny lekeplass
- Utviklet nettside
- Holdt brannmøte
- Ivaretatt HMS etter forskriftene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 30.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jakub Miroslaw Glogowski

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 33

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg

2.1 Valg av leder

Som styreleder i borettslaget har Victoria Marlene Ruud valgt å trekke seg fra vervet. Denne beslutningen er tatt etter nøye vurdering, og skyldes i hovedsak manglende tillit fra generalforsamlingen til styrets arbeid, samt en opplevd mangel på forståelse for omfanget og alvoret i de prosjektene borettslaget står overfor.

I tillegg har både styreleder og flere medlemmer i styret over lengre tid blitt utsatt for ubehagelige situasjoner fra enkelte beboere. Dette inkluderer spredning av uriktige rykter og personangrep som har skapt en uakseptabel arbeidssituasjon for oss som tillitsvalgte.

Styrets arbeid har til enhver tid vært preget av et ønske om å ivareta borettslagets beste, både økonomisk og praktisk. Det er derfor svært beklagelig at samarbeidsklimaet nå har blitt så krevende at det ikke lenger er mulig å fylle rollen slik vi ønsker.

Styreleder ønsker borettslaget alt godt videre, og håper det kommende styret får arbeidsro og støtte til å gjennomføre de nødvendige tiltakene som ligger foran oss.

Vedtak:

Valgt ble: Jeanette Nedberg for 2 år

2.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Morten Haugen, Lejla Pecanac og Jakub Glogowski har på selvstendig grunnlag valgt å trekke seg fra sine verv, og stiller seg bak styreleders begrunnelse.

Vedtak:

Valgt ble: Knut Neegaard for 2 år

Valgt ble: Robin Bergane Jansson 1 år

Valgt ble: Glenn Boye Sund for 1 år

2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen av varamedlemmene har trukket seg. Det kan imidlertid bli nødvendig å gjennomføre valg av nye varamedlemmer på generalforsamlingen, dersom noen av de nåværende varamedlemmene blir valgt inn som styremedlemmer eller styreleder.

Vedtak:

Alle varamedlemmer som ble valgt på ordinær generalforsamling blir sittende.

Protokoll ekstraordinært møte for Museumsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Raknerud Westby (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Jakub Mirosław Glogowski (sign.)	26.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Grøtvedt Menighetssenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Noomi Westli

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Noomi Westli

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eskild Jørgensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utbedring av porttelefoner

Porttelefonene (callinganlegg) fungerer dårlig flere steder og det er vanskelig å skaffe deler. Anleggene er over 25 år og bør byttes. Dette er en stor investering og i grenseland mellom vedlikehold og oppgradering.

Benkeforslag til formulering av vedtak:

Styret gis fullmakt til å gå til innkjøp av nytt callinganlegg.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å gå til innkjøp av nytt callinganlegg.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Jorunn Elisabeth Paulsen er på valg.

Det er 2 kandidater til styreleder vervet, Victoria Marlene Ruud og Bjørg Jeanette Nedberg.

Det ble foretatt skriftlig avstemming med resultat 22 stemmer for Victoria og 5 for Bjørg Jeanette.

Vedtak:

Valgt ble: Victoria Marlene Ruud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Morten Haugen og Lejla Pecanac er på valg. Begge tar gjenvalg.

Victoria Marlene Ruud var ikke på valg, men da hun ble styreleder så velges det inn et styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Haugen og Lejla Pecanac for 2 nye år.

Björg Jeanette Nedberg ble valg for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Liss Iren Hansen, Björg Jeanette Nedberg og Turid Sammerud Sture er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Liss Iren Hansen, Sanja Markoska, Mark Ryan Garaza og Jakub Miroslav.

6.4 Valg av valgkomite

Medlemmer på valg er Eskild Jørgensen , Ane Victoria Sandholt og Erling Karlsen.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Haugen, Anna Veronica Grønlund og Erling Karlsen.

Protokoll for Museumsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Noomi Westli (sign.)	10.05.2024
Protokollvitne	Eskild Jørgensen (sign.)	10.05.2024

Nabolagsprofil

Museumsveien 30A - Nabolaget Korsegård - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Museumsveien Linje 40, 41, 400, 403	1 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	2 min 0.2 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	23 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 13 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Askim	13 min
Circle K Askim	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

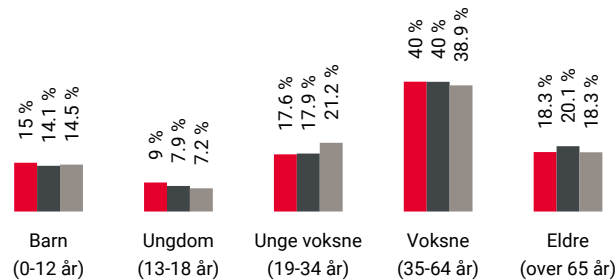
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsegård	1 391	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	7 min 0.6 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Korsegården	6 min
Coop Extra Askim PostNord	15 min 1.2 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽	Grøtvet skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km	
⚽	Eid skole - gymsal	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
🚴	Family Sports Club Askim	15 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Askim	18 min	🚶

Boligmasse



56% enebolig
15% rekkehus
13% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

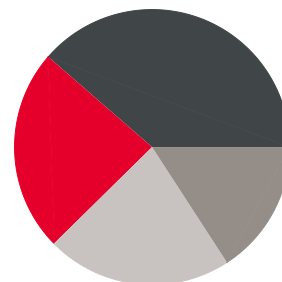
16 min 🚶



Vitusapotek Askim

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

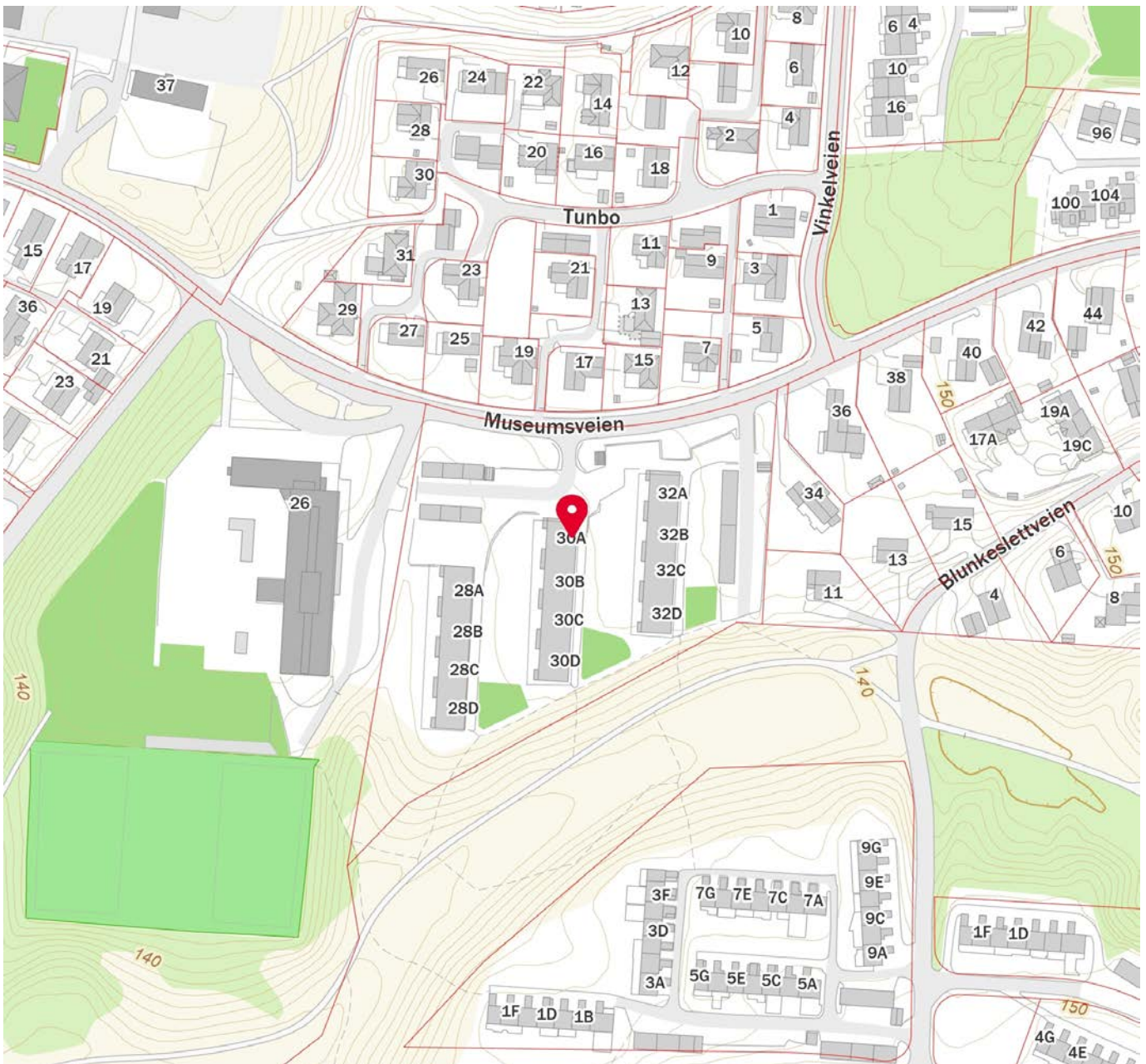
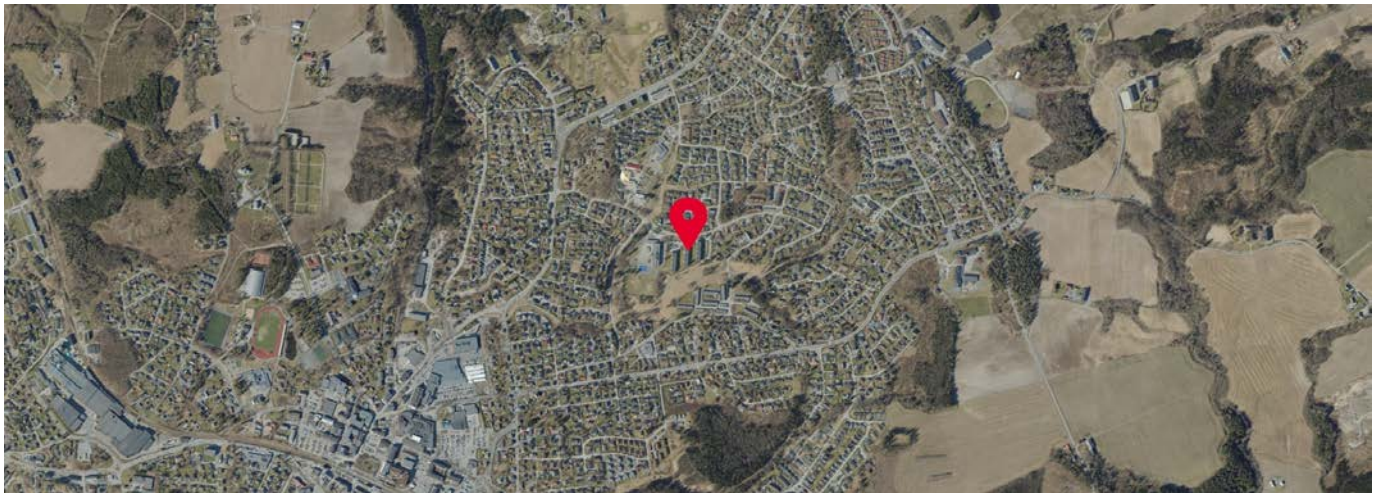
Korsegård

Askim

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Museumsveien 30A
1809 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre