

**aktiv.**



Museumsveien 32C, 1809 ASKIM

**Pen 3-roms andelsleilighet i  
4.etasje med balkong - Populært  
område med kort avstand til  
skoler, barnehager og buss**



Eiendomsmegler

## Elin Westerby

**Mobil** 994 24 669

**E-post** elin.westerby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.  
TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 451 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 769,-  
**Selger:** Linn Jonsson Helstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 79/82 kvm  
**Tomtstr.:** 17134.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 519  
**Andelsnr.:** 89  
**Oppdragsnr.:** 1102260057

# Velkommen til 3-roms i Museumsveien 32C!

Pen 3-roms andelsleilighet beliggende i byggets 4.etasje med adkomst via felles trapperom.

Leiligheten består av  
Kjøkken, stue, 2 soverom, vindfang, bad/vaskerom og bod.  
Annet: 2 boder i kjeller  
Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 8 kvm.

Beliggenheten er sentral og meget attraktiv med kort gangavstand til barnehager og skoler, kort avstand også til Askim sentrum. Bybussen går rett utenfor, som gjør pendling enkelt. Fine turområder rett i nærheten.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	147
Budskjema .....	156

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 8 kvm

### Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 79 kvm Bod, kjøkken, stue, vindfang, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm 2 boder

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

17134.5 kvm

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 4. etasje, i et veletablert borettslag, ca 1,5 km fra Askim sentrum. Området er populært og barnevennlig. Det er kort og trygg gange til to barnehager og Grøtvedt barneskole med 1. til 7. trinn, samt SFO. I tillegg er det nærhet til lekeplasser, friarealer og golfbane. Egen bybuss forbindelse til sentrum.

I sentrum finner man forretninger og servicetilbud, kino og flere spisesteder. Fra Askim stasjon bruker toget ca. 30 minutter til Ski og ca. 55 minutter til Oslo

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Stian Pettersen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Utvendig:

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 1970, og ligger i fjerde etasje i en bygning med fem plan.

Byggegrunnen består av løsmasser.

Bygningens vegger har en betongkonstruksjon, med fasader kledd i tegl og fasadeplater.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Vinduer i bygningen er malte trevinduer med 3-lags glass, hvor vinduet på soverommet er fra 2006, mens stuen har eldre vinduer. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Fra stuen er det utgang til en balkong med rekkverk av glass og stål.

-----  
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig, Veggkonstruksjon: Avvik: Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.
- Utvendig - Vinduer: Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Det er antatt at det er benyttet bygningsplater som kan inneholde asbest (typisk eternittplater) i boden. Materialet er ikke nærmere undersøkt ved prøvetaking, og vurderingen er basert på visuell observasjon og byggets alder

Bad/vaskerom:

- Overflater vegger og himling: Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Firmanavn: Langhus Rør AS, 2020

Beskrivelse: Satt inn dusjkabinett

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

Ja

Beskrivelse: Rørstammer i alle 3 blokker skal byttes ut. Rør er fra 70 tallet når det ble bygd.

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

### **Innhold**

Leiligheten inneholder:

Bod, kjøkken, stue, soverom, vindfang, soverom 2, bad/vaskerom.

Annet: 2 boder i kjeller

## **Standard**

Generelt:

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte plater.

Innvendige overflater har preg av moderat bruksslitasje.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate med helstøpt servant med 2 kummer. Hvitevarer medfølger: Kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, installert komfyr og platetopp med ventilator over kokesonen.

Bad:

Badet er flislagt med varmekabler, det er malte flater i himling. Rommet består av: Servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

Det er ventil på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på 198 liter.
- Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

## **Innbo og løsøre**

Følgende presiseres at ikke medfølger:

- Lampe over spisebord
- Hengelampe på soverom

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**

Det er felles parkering utendørs. Det er et garasjelag med mulighet for venteliste, ta kontakt med styret dersom dette er aktuelt.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

if Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587057

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det foreligger avvik og anmerkning på brannforebygging fra Indre Østfold brann og redning IKS fra 15.02.2024:

- Teglskorstein skal være synlig fra 4 sider, med unntak av luftekanal for inspeksjon.
- Mangler godkjent røykvarsler i boligen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på badet og elektriske panelovner.

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk er ikke stipulert. Kostnad vil variere etter forbruk og valgt avtale.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

#### Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 451 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 460 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 463 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 617 008 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 468 032 for år 2024

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Blant annet: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesarealer samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnadene vil øke ved låneopptak, prosjektet er planlagt 2026/2027.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 769

### **Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget er i prosess med å innhente pristilbud på rørfornyning, de har foreløpig ikke oversikt over hva fellesgjelden vil ende på for hver enhet. Styret informerer at byggingen ikke vil starte før 1. kvartal 2027, og de vil ha bedre oversikt over fremtidig fellesgjeld mot slutten av 2026 / begynnelsen av 2027.

Styrets - Forprosjekt rehabilitering av vann/avløp

Styret prosjekter en løsning der vi rørfornyer stam-rørene og bunnledninger. I prosjektet blir avløpene fra sluk og WC i hver leilighet medtatt

Styrets forslag er å prosjektere kun rørfornyning av avløpsrørene og bunnledninger i denne omgang. Deretter kan vannforsyning forskyves og utføres noe senere. Utskifting av vannrør

kan gjøres ved fremføring i sjakt/eller vertikal fordeling enten ute i gang eller inn i badene som en ny stamme til hver boenhet.

Det er 3 - 4 godt kvalifiserte rørfornyingsfirmaer i Norge (Olimb, Serwent TT-Teknikk,

SpyleXperten samt noen andre) og flere av dem har utført rørfornyning i 40-50 år. Årlig utføres flere tusen boenheter med denne metodikken. Firmaene kan garantere rørfornyings levetid på like lenge som opplegg av nytt avløpssystem (50 år). Fordelen med dette er at det kan utføres når eiere bor i boligen, mye billigere enn utskifting og ikke ødeleggende for badene.

Noen boligenheter har pusset opp badet og det er stor forskjell på standarden. Ved rørfornyning vil det etableres et nytt godkjent sluk og rørfornyning ut til stamnett. I tillegg vil også avløp fra WC og ut til stamnett medtas. De andre innvendige vann og avløpsrørene er andelseier ansvar og kostnad.

4. Pris estimert er 2025 kroner ca.13. mill. som utgjør en økning av vedlikeholdskostnad på ca. kr. 1000 pr. måned i 20 år.

Styret anbefaling: Borettslaget prosjekter en løsning der vi rørfornyer stam-rørene og bunnledninger. I prosjektet blir avløpene fra sluk og WC i hver leilighet medtatt. I detaljprosjektet rørfornyning vil styret planlegge riktig metodikk og se dette i forhold til fremkommelighet, kvalitet på eksisterende rør, utførelse, økonomi og belastning for beboer samt at det gis en garanti fra entreprenør.

Styrets forslag til fremdrift er prosjektering og anbudsinnhenting i løpet av 2026 og gjennomføring av prosjektet i 2027

#### **Andel fellesformue**

Kr 18 579

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Museumsveien Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

952824457

#### **Andelsnummer**

89

#### **Om borettslaget**

Museumsveien Borettslag er et borettslag i Indre Østfold kommune med organisasjonsnummer 952824457. Borettslaget består av 96 boliger.

Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatte saker:

- Styret gis fullmakt til å igangsette utbedring av rørsystemet i borettslaget. Kostnaden finansieres gjennom opptak av lån og styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføring av prosjektet.
- Vedtektsendring for å redusere antall varamedlemmer fra 5 til 3 ble vedtatt.

Pågående saker:

- Styret jobber med alternative løsninger for å etablere ladepunkter for elbil, og saken vil tas opp på et infomøte til høsten.
- Borettslaget prosjekterer en løsning der stamrør og bunnledninger rørfornyes. Avløp fra sluk i hver leilighet og fra WC, der dette er tilgjengelig, inkluderes i prosjektet. Foreslått framdrift er prosjektering i 2026 og utførelse deretter.
- Store deler av styrets arbeid har gått til å kartlegge byggenes tilstand, samt iverksette tiltak ved behov. I den sammenheng har det blitt utviklet en plan for vedlikehold.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen felles lån i borettslaget pt, men det er varslet nytt låneopptak for rørprosjekt ila 2026/2027. Vilkår og fordeling av fellesgjelden er foreløpig ikke avklart.

### **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 førstkommande 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.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskap for 2024 viser et årsresultat på -1 070 301,-. Budsjett for 2025 er satt til 134 340,-.

Det ble på ekstraordinær generalforsamling 26.november 2026 vedtatt utbedring av rør i borettslaget

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at borettslaget prosjekterer en løsning der stamrør og bunnledninger rørfornyes. Avløp fra sluk i hver leilighet og fra WC, der dette er tilgjengelig, inkluderes i prosjektet.

Foreslått framdrift er prosjektering i 2026 og utførelse deretter. Øvrige innvendige vann- og avløpsrør er andelseiers eget ansvar og kostnad

### **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. 89 i Museumsveien Borettslag med orgnr. 952824457

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På hovedeiendommen 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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 04.07.1994.  
Det er ikke utstedt ferdigattest på opprinnelig bygg, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.02.1971. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Inngangsdører til leilighetene må være godkjent B-30 dører
- Stiger for adkomst til tak må monteres i hver oppgang
- Brannvesenets direktiver til brannsikring innhentes og utføres
- Manglende installasjoner i tilfl.rom må utføres
- Diverse utvendige arbeider gjenstår

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.02.1971.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i 4.etg, offentlig bebyggelse, offentlig friområde og kjørevei og følger bestemmelsene til reguleringsplan "Grøtvedt ungdomsskole Id 012419680001" og "Tunbo Id 012419770007".

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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 utnytting, 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.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Mulighet for rask overtagelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt vederlag kr. 39 000,- gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Fotograf

4 600 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 725 USBL Eierskiftegebyr

5 150 USBL Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 92 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Elin Westerby

Eiendomsmegler

elin.westerby@aktiv.no

Tlf: 994 24 669

### **Ansvarlig megler bistås av**

Elin Westerby

Eiendomsmegler

elin.westerby@aktiv.no

Tlf: 994 24 669

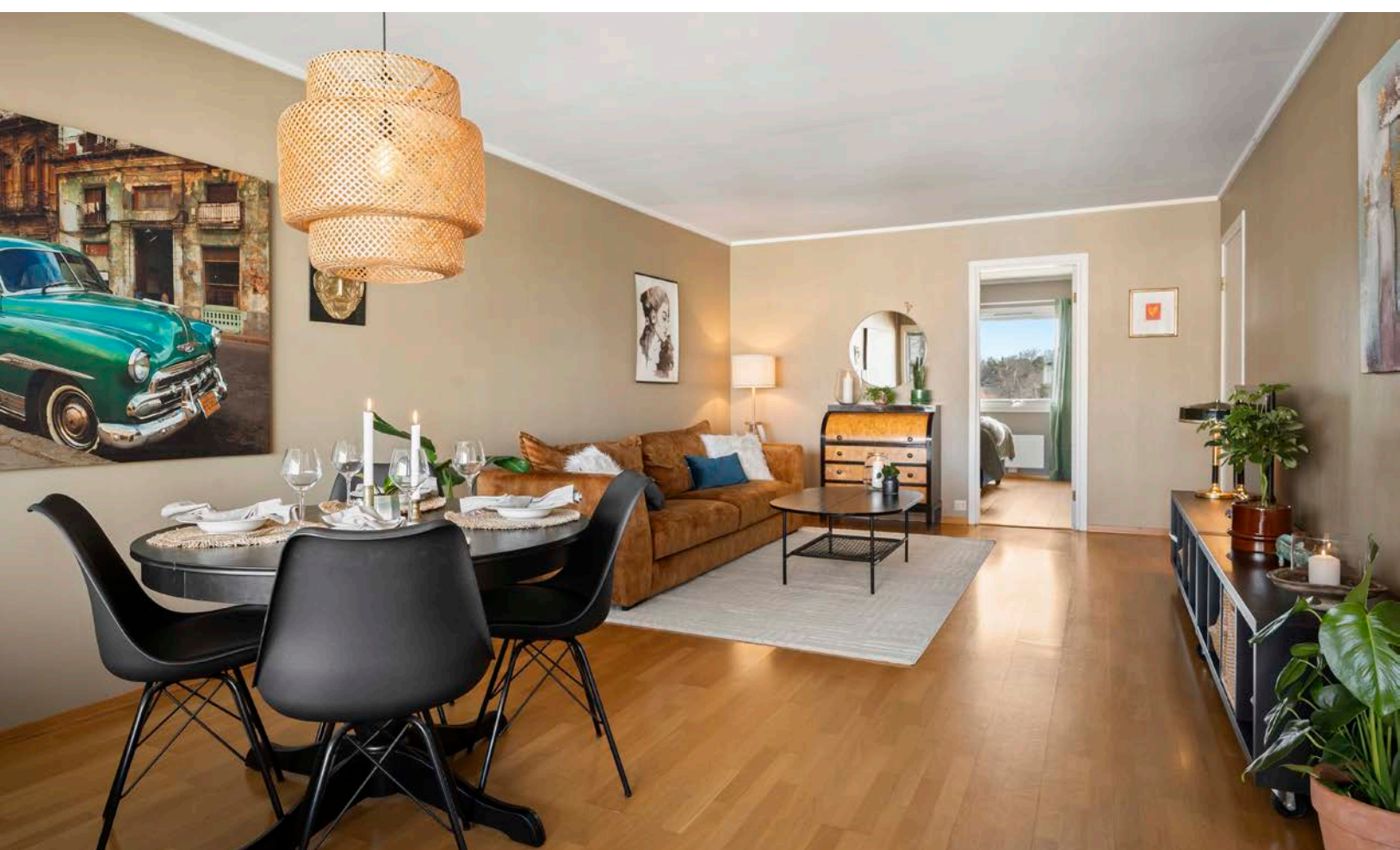
### **Oppdragstaker**

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065

Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

### **Salgsoppgavedato**

17.04.2026







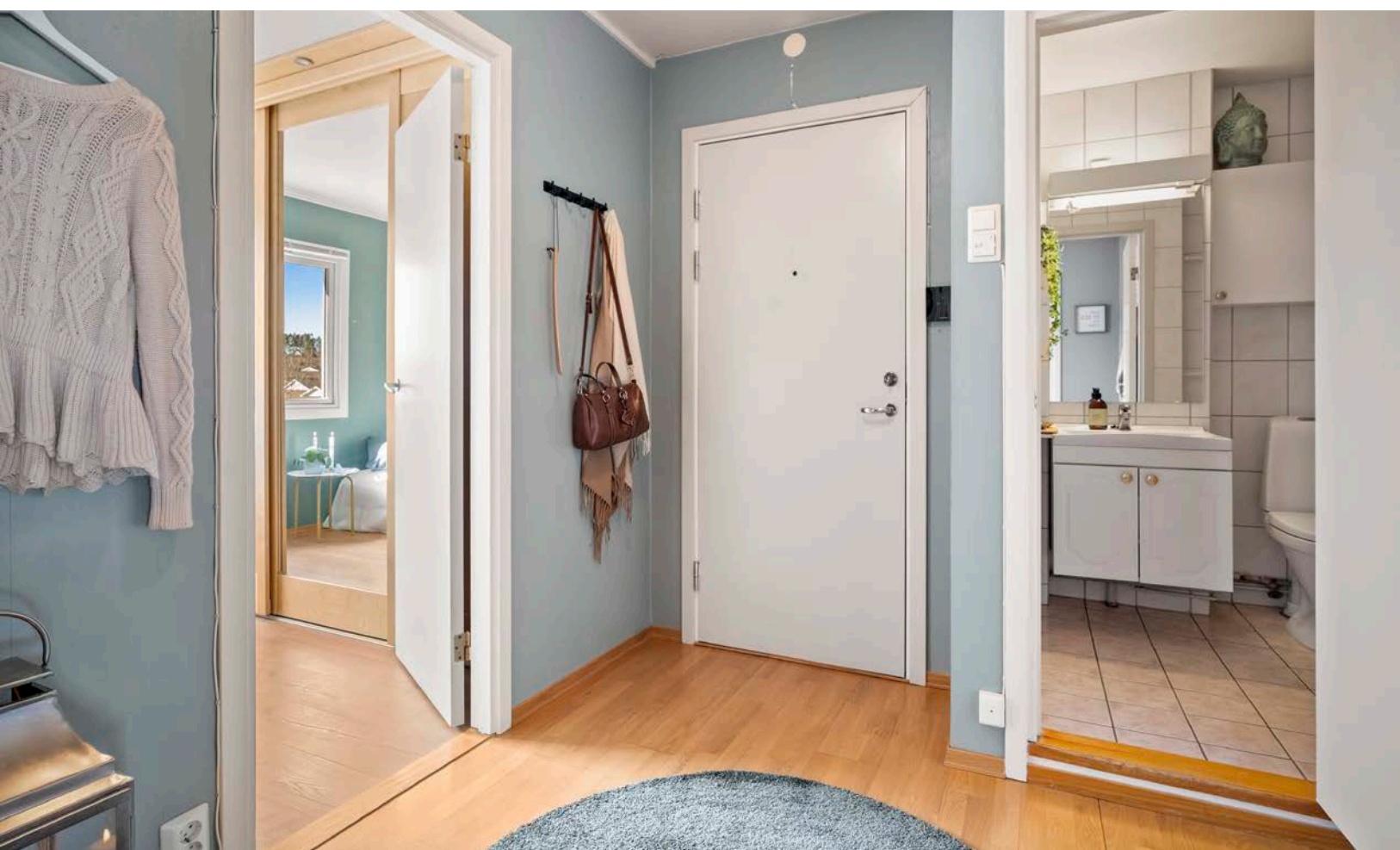




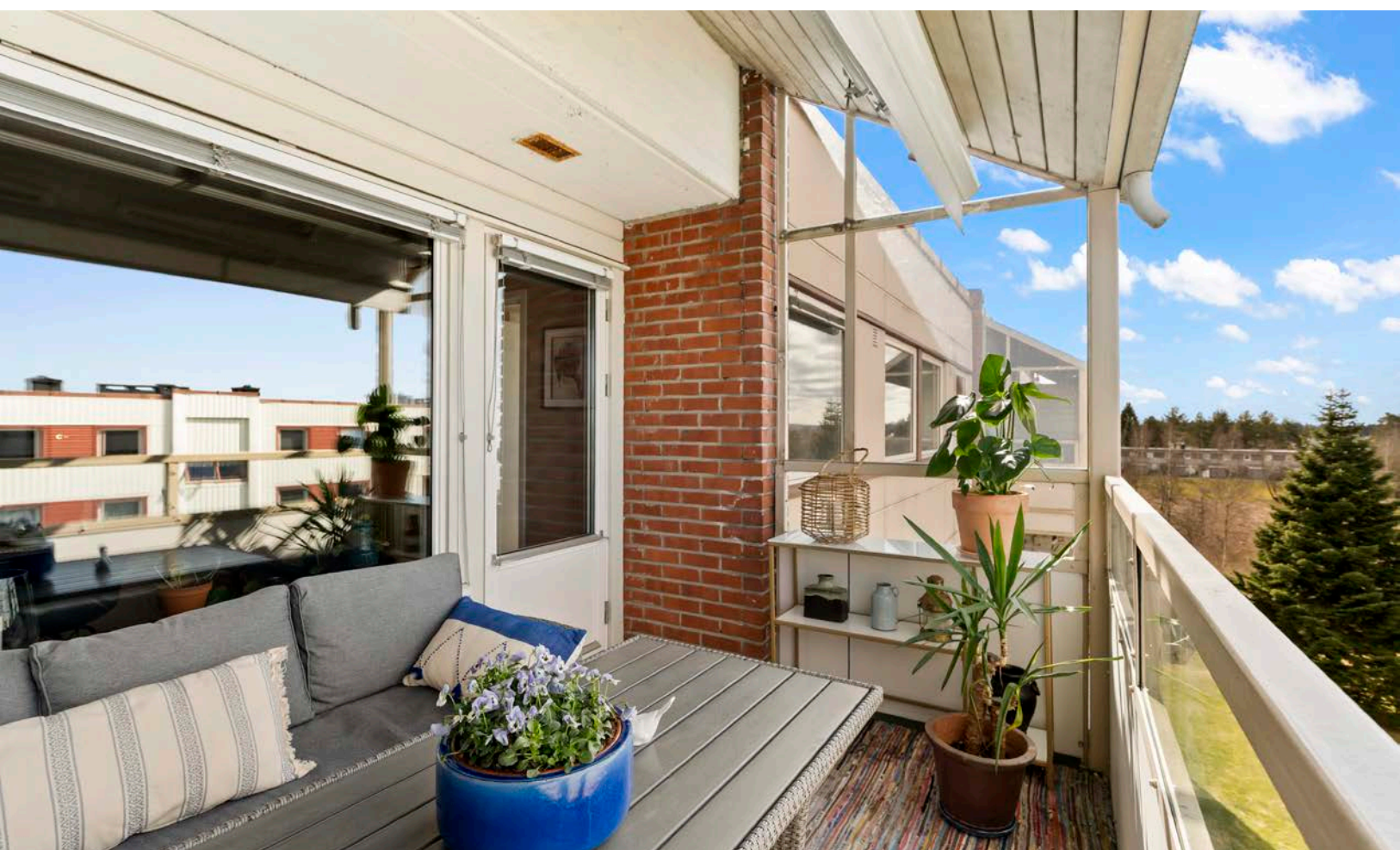




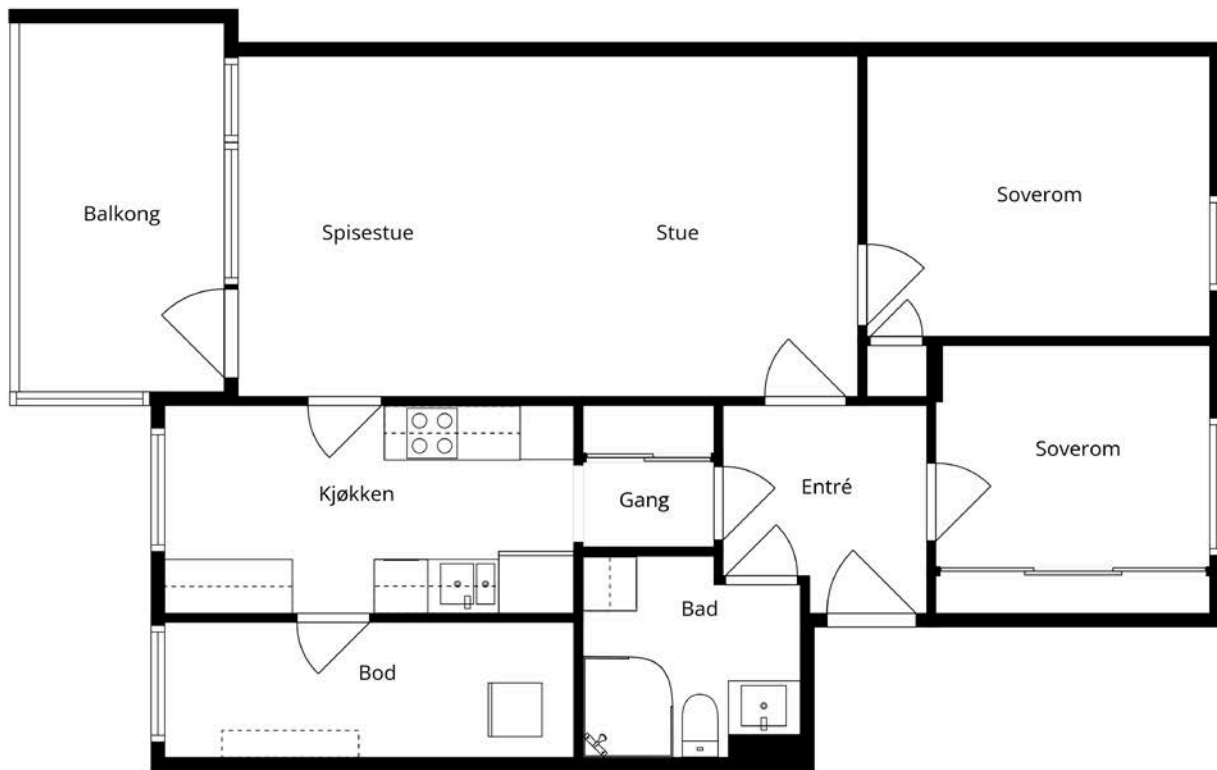

















  
Creative foto

Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Museumsveien 32C , 1809 ASKIM
-  INDRE ØSTFOLD kommune
-  # gnr. 52, bnr. 519
-  # Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20295-2485

Eiendomsverdi ref nr: FD2076

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av  
**NITO**

 NORSK EIENDOMSTAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk på 5 plan.  
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.  
Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.  
Det er to tilhørende boder i kjelleren.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl samt fasadeplater.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduet på soverommet er fra 2006 og det er eldre vinduer i stuen.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m<sup>2</sup> med rekkverk av glass og stål.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.  
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD/VASKEROM

#### INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

#### VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.  
Rommet har varmekabler.

#### OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

#### MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.  
Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr og platetopp med ventilator over kokesonen.

#### VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

#### OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

#### MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å

redusere risiko for vann- og brannskader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på 198 liter.  
Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod

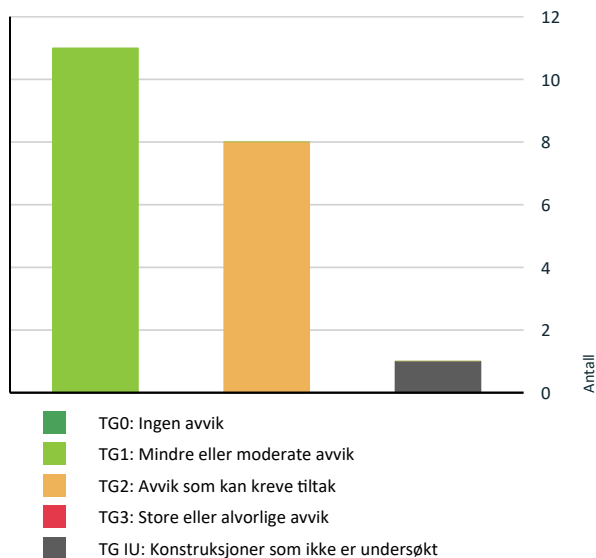
- Det foreligger ikke tegninger

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

**!** **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det antas at det er plater med asbest.

---

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

---

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

---

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

---

**!** **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

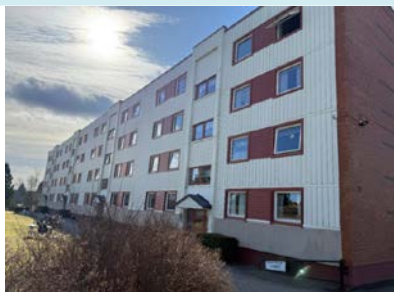
---

**!** **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.  
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl samt fasadeplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det og se over bygningsdelen med jevne mellomrom.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduet på soverommet er fra 2006 og det er eldre vinduer i stuen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m<sup>2</sup> med rekkverk av glass og stål.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er antatt at det er benyttet bygningsplater som kan inneholde asbest (typisk eternittplater) i boden. Materialet er ikke nærmere undersøkt ved prøvetaking, og vurderingen er basert på visuell observasjon og byggets alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at det er plater med asbest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Asbestholdige materialer utgjør normalt ingen helsefare så lenge de er hele og uberørt. Ved skade, bearbeiding eller riving kan det frigjøres helsefarlige fibre til luft, noe som kan medføre alvorlig helsefare.

## Tiltak:

Ved planlagt inngrep, riving eller rehabilitering må materialet håndteres som potensielt asbestholdig. Det anbefales å få utført materialprøve for å avklare om platene inneholder asbest. Eventuell sanering må utføres av godkjent firma i henhold til gjeldende forskrifter.



## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

BAD/VASKEROM

##### INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

##### VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

##### OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

##### MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens:

Det er registrert at slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for svekket funksjon, herunder redusert tetthet i overgang mellom sluk og membran. Aldersrelatert slitasje kan medføre at sluket ikke lenger oppfyller dagens krav til sikker vannavledning, noe som øker sannsynligheten for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

#### Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av slukløsningen i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved videre bruk bør sluket inspiseres jevnlig, og det anbefales å utføre funksjonskontroll, herunder kontroll av tetthet og korrekt vannavrenning. Dersom det avdekkes tegn til lekkasje, lukt, misfarging eller nedsatt funksjon, bør tiltak iverksettes umiddelbart.

#### Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

#### Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

#### Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

#### Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

#### Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

#### Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

##### INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr og platetopp med ventilator over kokesonen.

##### VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

##### OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

##### MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

#### Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet og levetid.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**0 Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.**

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

# 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

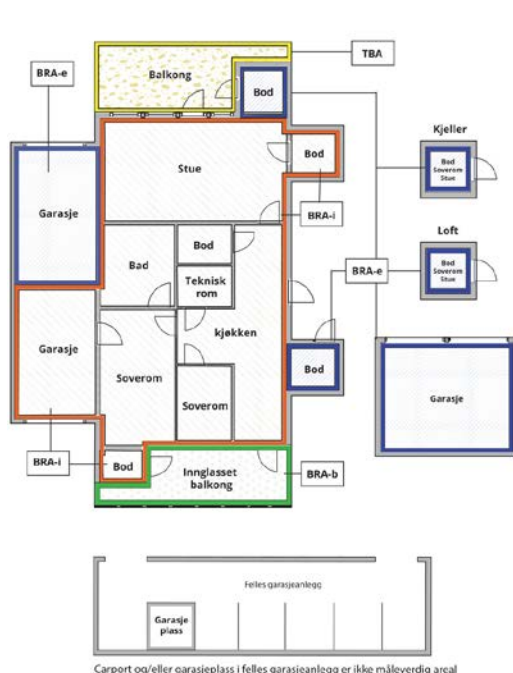
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	79			79	8
<b>SUM</b>	<b>79</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.  
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Bod

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Linn Jonsson Helstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	519		0	17134.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Museumsveien 32C

### Hjemmelshaver

Museumsveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG	952824457	H0402		Helstad Linn Jonsson

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

89

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 4. etasje, i et veletablert borettslag, ca 1,5 km fra Askim sentrum. Området er populært og barnevennlig. Det er kort og trygg gange til to barnehager og Grøtvedt barneskole med 1. til 7. trinn, samt SFO. I tillegg er det nærhet til lekeplasser, friarealer og golfbane. Egen bybuss forbindelse til sentrum.

I sentrum finner man forretninger og servicetilbud, kino og flere spisesteder. Fra Askim stasjon bruker toget ca. 30 minutter til Ski og ca. 55 minutter til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

### Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

### Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

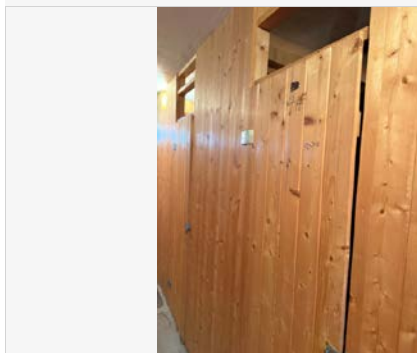
### Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.

Det er parkeringsmuligheter på eiendommen samt at det er 2 tilhørende boder i kjelleren.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1970

**Kommentar****Standard**

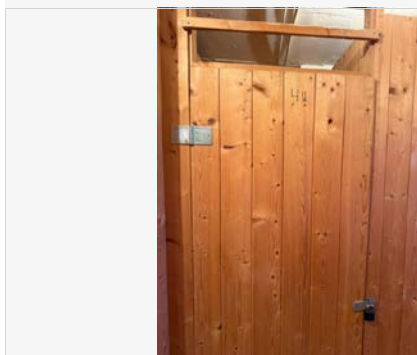
Bygget har normal standard.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1970

**Kommentar****Standard**

Bygget har normal standard.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.03.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

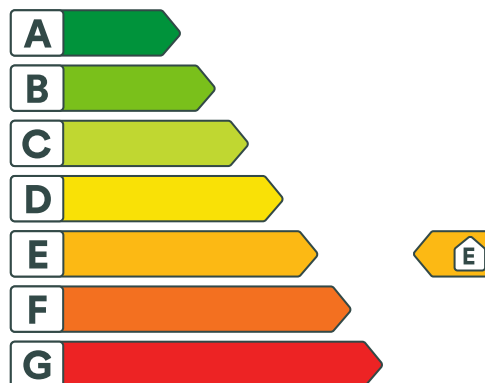
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Museumsveien 32C, 1809 ASKIM</b>	
Dato for energimerking <b>25.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274991</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>16491195</b>
Gårdsnummer <b>52</b>	Bruksnummer <b>519</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0402</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1970</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**242,31 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**278,46 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**21 999 kWh**



## Museumsveien 32C, 1809 ASKIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Museumsveien 32C, 1809 ASKIM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Linn Jonsson Helstad

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Museumsveien 32C

1809 ASKIM

3118-52/519/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Langhus Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** satt inn  
dusjkabinett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Rørstammer i alle 3 blokker skal byttes ut. Rør er fra 70 tallet når det ble bygd.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 1 av 2

Museumsveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 2605/89	<b>Fødselsdato eier:</b> 08.09.1989
Museumsveien 32 C	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
1809 ASKIM	<b>Eiere:</b> Linn Helstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 824 457	<b>Andelsnr:</b> 89	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 3 769

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

3 769

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

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

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørg Jeanette Nedberg

Adresse: Museumsveien 32 D

Postnr/-sted: 1809 ASKIM

Telefon: Mob.: 92041619

E-post: museumsveienborettslag@mittusbl.no

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	477
Annen formue:	18 579	Utgifter:	0	

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

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	89	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970

Gårds/bruksnr: 52/519

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 17134.5

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP587057

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.09.1972 SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget  
2 - Storbyfelleskap(Bate, BOB, Vestbo, T  
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 2 av 2

Museumsveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 2605/89	<b>Fødselsdato eier:</b> 08.09.1989
Museumsveien 32 C	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
1809 ASKIM	<b>Eiere:</b> Linn Helstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 824 457		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forkjøpsregler:

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

Garasje/Parkering: Eget garasjelag. Felles oppstillingsplasser.

Nøkkelavtale: Bestilling av nøkler sendes til [nokler@usbl.no](mailto:nokler@usbl.no)

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

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

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

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

(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 eiendommens 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 forretningsføreren 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 framtrædende 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 besluttes 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 kontainer 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.

# 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 sakliste

**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 Miroslaw Glogowski (sign.)	26.05.2025

## **Ekstraordinær Generalforsamling 26.11.2025**

### **Dagens situasjon og forlegning av vann og avløpsrør.**

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør består hovedsakelig av støpejern som er skult i byggkonstruksjonen, men synlig i alle kjellere. Stam-rørene er godt synlig i kjeller koblet sammen med PVC avgrensing krympet sammen ned til i bunnledninger under dekke. Tilstandsgraden og kvaliteten er ikke undersøkt

Det er ikke kjent med noen store utfordringer til i dag, men noen spylinger har det vært og noe rensing i overgang jern/PVC har tidligere blitt utført.

Ut ifra at rørene er ca. 50 år er det en generell oppfatning at rørene må skiftes. Senere rapporter fra SINTEF har også definert levetiden noe lengere.

#### **Vannrør**

Vannrørene er av kobber som forsyning vann til boenhetene. Disse er også ca. 50 år. Vannrørene har noe lengre snitt levetidsalder alder og er i henhold til SINTEF 60 til 80 år helt avhengig av form, kvalitet og utførelse. Dette er også i henhold SINTEF (S Fag 83 feltundersøkelse). Vår utfordring er stoppekranene i boenhetene der også vanntilførsel ligger mellom boenhetene i etasjene. Det er registrert flere vannskader fra beredere og rør inne hos beboere.

#### **Forprosjekt av USBL - Vann og avløpsrør - Museumsveien BBL (av 25 okt.2024)**

Fra USBL ble det levert et forprosjekt på vann og avløp i okt. 2024 med 3 alternative løsninger. Dette er levert på bestilling fra forrige styret.

#### **USBL - Forprosjekt rehabilitering av vann/avløp med 3 alternativer**

1. Utskifting av vann/ avløp/ bunnledninger og felles varmtvann til alle sentralt plassert i kjeller.  
Pris estimert 2025 kroner ca. 47 mill. som utgjør en økning av vedlikeholdskostnader på ca. kr 3400,- pr. måned i 30 år. <sup>1</sup>
2. Utskifting av vann/avløp/bunnledninger  
Pris estimert i 2025 kroner er ca. 45.5 mill. som utgjør en økning av vedlikeholdskostnader på ca. kr 3200,- pr måned i 30 år.<sup>2</sup>
3. Rørfornyng av avløpsrør og bunnledning.  
Pris estimert er 2025 kroner ca.13. mill. som utgjør en økning av vedlikeholdskostnad på ca. kr. 1000 pr. måned i 20 år. <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Beregning gjort etter dagens rentenivå

<sup>2</sup> Beregning gjort etter dagens rentenivå

<sup>3</sup> Beregning gjort etter dagens rentenivå

### **Styrets - Forprosjekt rehabilitering av vann/avløp**

Styret prosjekter en løsning der vi rørforny stam-rørene og bunnledninger. I prosjektet blir avløpene fra sluk og WC i hver leilighet medtatt

Styrets forslag er å prosjektere kun rørfornyning av avløpsrørene og bunnledninger i denne omgang. Deretter kan vannforsyning forskyves og utføres noe senere. Utskifting av vannrør kan gjøres ved fremføring i sjakt/eller vertikal fordeling enten ute i gang eller inn i badene som en ny stamme til hver boenhet.

Det er 3 - 4 godt kvalifiserte rørfornyingsfirmaer i Norge (Olimb, Serwent TT-Teknikk, SpyleXperten samt noen andre) og flere av dem har utført rørfornyning i 40-50 år. Årlig utføres flere tusen boenheter med denne metodikken. Firmaene kan garantere rørfornyings levetid på like lenge som opplegg av nytt avløpssystem (50 år). Fordelen med dette er at det kan utføres når eiere bor i boligen, mye billigere enn utskifting og ikke ødeleggende for badene. Noen boligenheter har pusset opp badet og det er stor forskjell på standarden.

Ved rørfornyning vil det etableres et nytt godkjent sluk og rørfornyning ut til stamnett. I tillegg vil også avløp fra WC og ut til stamnett medtas. De andre innvendige vann og avløpsrørene er andelseier ansvar og kostnad.

4. Pris estimert er 2025 kroner ca.13. mill. som utgjør en økning av vedlikeholdskostnad på ca. kr. 1000 pr. måned i 20 år. <sup>4</sup>

**Styret anbefaling:** Borettslaget prosjekter en løsning der vi rørforny stam-rørene og bunnledninger. I prosjektet blir avløpene fra sluk og WC i hver leilighet medtatt.

I detaljprosjektet rørfornyning vil styret planlegge riktig metodikk og se dette i forhold til fremkommelighet, kvalitet på eksisterende rør, utførelse, økonomi og belastning for beboer samt at det gis en garanti fra entreprenør.

Styrets forslag til fremdrift er prosjektering og anbudsinnhenting i løpet av 2026 og gjennomføring av prosjektet i 2027.

---


<sup>4</sup> Beregning gjort etter dagens rentenivå


Til andelseierne i Museumsveien Borettslag

Askim, 05.11.2025

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 26.11.2025

I henhold til borettslagets vedtekter punkt 8 - 3 (2) og Borettslagsloven § 7 - 5, innkalles det med dette til **ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag**

 **Dato:** Onsdag, 26, November, 2025

 **Tid:** 18.00 – 20.00

 **Sted:** Grøtvedt Menighetscenter, Museumsveien 21, Askim

### Dagsorden

#### 1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent
- c) Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen
- d) Godkjenning av innkallingen og dagsorden

#### 2. Sak 1: Utbedring av rør i borettslaget

##### **Bakgrunn:**

Etter befaring av røropplegget viser det seg at det er behov for vedlikehold og/eller utskifting. Rørene er av eldre dato og viser tegn til slitasje.

##### **Saksdokumenter:**

Blir ettersendt ca 1 uke før møte.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å igangsetter utbedring av rørsystemet i borettslaget.

Kostnaden finansieres gjennom opptak av lån og styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføring av prosjektet.

Opplysninger om kostnader og firma vil stå i saksdokumenter som blir ettersendt.

### Praktisk informasjon

- **Fullmakt:** En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mere enn en andelseier. Dette i henhold til Borettslagloven § 7 -3 første ledd.
- **Dokumenter:** Saksdokumenter er tilgjengelig i E-post / brev som blir sendt ut 19.11.25
- **Kontakt:** Spørsmål kan rettes til styret på museumsveienborettslag@mittusbl.no

Med vennlig hilsen,

Styret i Museumsveien Borettslag

# 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 sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret 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 Mohammede 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**

Valgkomiteen 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

## **Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag**

*Dato: 26. november 2025*

*Tid: 18:00–20:00*

*Sted: Grøtvedt Menighetscenter*

*Til stede:*

- Antall møtte andelseiere: 33*
- Antall fullmakter: 4*
- Totalt antall stemmeberettigede: 37*

### *1. Konstituering*

#### *A) Valg av møteleder*

*Jeanette Nedberg*

#### *B) Valg av referent*

*Torill Bergene*

#### *C) Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder*

*Erling Karlsen, Trude Odalen*

#### *D) Godkjenning av innkalling og dagsorden*

*Enstemmig godkjent.*

### *2. Utbedring av rør i borettslaget*

*Styrets anbefaling:*

*Styret anbefaler at borettslaget prosjekterer en løsning der stamrør og bunnledninger rørfornyes.*

*Avløp fra sluk i hver leilighet og fra WC, der dette er tilgjengelig, inkluderes i prosjektet.*

*Foreslått*

*framdrift er prosjektering i 2026 og utførelse deretter. Øvrige innvendige vann- og avløpsrør er andelseiers eget ansvar og kostnad.*

*Vedtak:*

- 27 andelseiere stemte JA*
- 10 andelseiere stemte NEI*

Underskrifter:

Møteleder:

Jeanette Nedberg

Underskrift:

Erling Karlsen

Underskrift:

Trude Odalen

Torill Bergene

Ref.

.....  
.....  
.....  
.....

.....

.....  
.....  
.....

.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....

.....  
.....  
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....  
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i 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 Miroslaw 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 Miroslaw Glogowski og Mohammede Ahmed Abdi.

### **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.

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

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

## Resultatregnskap 2024 Museumsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 983 392	2 712 408	2 983 588	4 300 600
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 983 392</b>	<b>2 712 408</b>	<b>2 983 588</b>	<b>4 300 600</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	0	6 000	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 983 392</b>	<b>2 718 408</b>	<b>2 983 588</b>	<b>4 300 600</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	75 925	76 771	74 823	74 860
Styrehonorar	3	150 000	156 000	150 000	150 000
<b>Driftskostnad</b>					
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
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 142 953</b>	<b>2 692 754</b>	<b>2 994 701</b>	<b>4 226 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 159 561</b>	<b>25 654</b>	<b>-11 113</b>	<b>74 340</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		89 260	68 892	40 000	60 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-89 260</b>	<b>-68 892</b>	<b>-40 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 070 301</b>	<b>94 547</b>	<b>28 887</b>	<b>134 340</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-1 070 301	94 547	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-1 070 301</b>	<b>94 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 476 788</b>	<b>15 476 788</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		5 230	21 393
Forskuddsbetalte kostnader		330 371	316 152
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 428 061	2 522 689
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 763 662</b>	<b>2 860 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 240 450</b>	<b>18 337 022</b>

## Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Victoria Marlene Ruud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Morten Haugen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Björg 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
<b>Sum</b>	<b>2 983 392</b>	<b>2 712 408</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	6 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

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

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**

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

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

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

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Sum</b>	<b>6 356</b>	<b>9 352</b>

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Sum</b>	<b>1 053 933</b>	<b>63 116</b>

Konto 6621: Nye porttelefoner

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

**Note 9 - Andre honorar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 325	6 000
<b>Sum</b>	<b>6 325</b>	<b>6 000</b>

Konto 6714: tilleggsavtale for lønnskjøring.

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Sum</b>	<b>8 822</b>	<b>6 097</b>

### Note 11 - Egenkapital

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

### Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	1 824 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>1 824 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>15 476 788</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede 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 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. 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 regnskapestimatene 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-J1YEY-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 signatørens 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 Miroslaw 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 fullverdifsikret 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 tilfredsstillende 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.



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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende Ektefelle/samboer. Du finner 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



## INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

### Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

### Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet**.

### Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og må inneholde:

#### Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

### Annonsering av forkjøpsrett

Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

### GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-



Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

\* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se [usbl.no](http://usbl.no).

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

### RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

### Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**SIST ENDRET 02.01.2026**

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

**MEGLEROPPLYSNINGER****1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Merknad:** Vedlagt ferdigattest gjelder rehabilitering av fasader. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygningen.

**1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser**

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Grøtvedt ungdomsskole Id 012419680001	Offentlig bebyggelse, Offentlig friområde  Kjørevei	29.11.1968
	Tunbo Id 012419770007		18.05.1977

Bebyggelsesplan	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr.52, bnr. 591  Id 012419660002	Blokkbebyggelse i 4 etg.	17.06.1966
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende. Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende. Fri område,Nåværende. Hensynsone H320: Flomfare	Periode:  2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

<b>Mulig inngrep på Reguleringsplan:</b>	
<p><b>Mulig inngrep på Kommuneplan:</b>          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 utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.</p> <p>Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.</p>	
<b>Reguleringsplaner under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>	

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 12.03.2026

Indre Østfold kommune  
Elin Bredin

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Museumsveien 32C	H0402	52/519	105	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELSTAD LINN JONSSON 080989*****	Eiendomsrett 1/1	MUSEUMSVEIEN 32C 1809	Bosatt

### Vegadresse: Museumsveien 32 C

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1809 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	205 Blunkeslett	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	16491195		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	01.04.1970

### 3: Bygning 16491195: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.04.1970

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3375
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3375
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	32

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.04.1970	04.08.1992

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	680	0	680	0	0	0
H03	8	680	0	680	0	0	0
H02	8	680	0	680	0	0	0
H01	8	680	0	680	0	0	0
K01	0	655	0	655	0	0	0

## Borettslag

Navn	MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG	Org.nr	952824457
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	12

### *Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget*

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	52/519	17134.5	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune  
**Askim**

### Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)  
**Bøtfold Arkitektkontor  
Jernbaneg 16  
1800 Askim**

Byggherre (navn, adresse)  
**Museumsveien Borettslag  
Postboks 343  
1801 Askim**

#### Ferdigattest er gitt for

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
<b>Museumsveien 28, 30, 32</b>	<b>52</b>	<b>519</b>		

#### Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeids- art	Byggets art	Behandling vedtak	Behandlingsdato	Saksnr.
<b>11.08.93</b>	<b>Fasaderehabilitering</b>	<b>Boligblokker</b>		<b>06.09.93</b>	<b>92/93</b>

#### Merknader

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

#### Underskrift

Sted <b>Askim,</b>	Stempel/underskrift <b>BYGNINGSSJEFEN I ASKIM</b> <i>Klaus E. Rognstad</i> <b>Klaus E. Rognstad</b>
Date <b>04.07.94</b>	

#### Kopi sendt til

<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn <b>Per-Inge Heen</b>	Adresse <b>Hubroveien 8, 1850 Myse</b>
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse





## Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34  
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.

**Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp**, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvisledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

### Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

<b>Matrikelnummer / GID og adresse</b>				<b>Kommunennummer:</b>		<b>3118</b>			
<b>Gnr:</b>	52	<b>Bnr:</b>	519	<b>Fnr:</b>		<b>Anr:</b>	89	<b>Lnr:</b>	H0402

<b>Gateadresse:</b>	<b>Postnr.:</b>	<b>Poststed:</b>
Museumsveien 32C	1809	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
<b>Vann</b>	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat vannforsyning. <b>Ikke tilknyttet</b> <input type="checkbox"/>
<b>Avløp / Kloakk</b>	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg <b>Ikke tilknyttet</b> <input type="checkbox"/>

<b>Andre forhold</b>	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja <input type="checkbox"/>
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

<b>Annet - Kommentar</b>
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 12.03.2026



## Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

---

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

### Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirensanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømning. Slamtømming belastes med 15% mva.

Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.

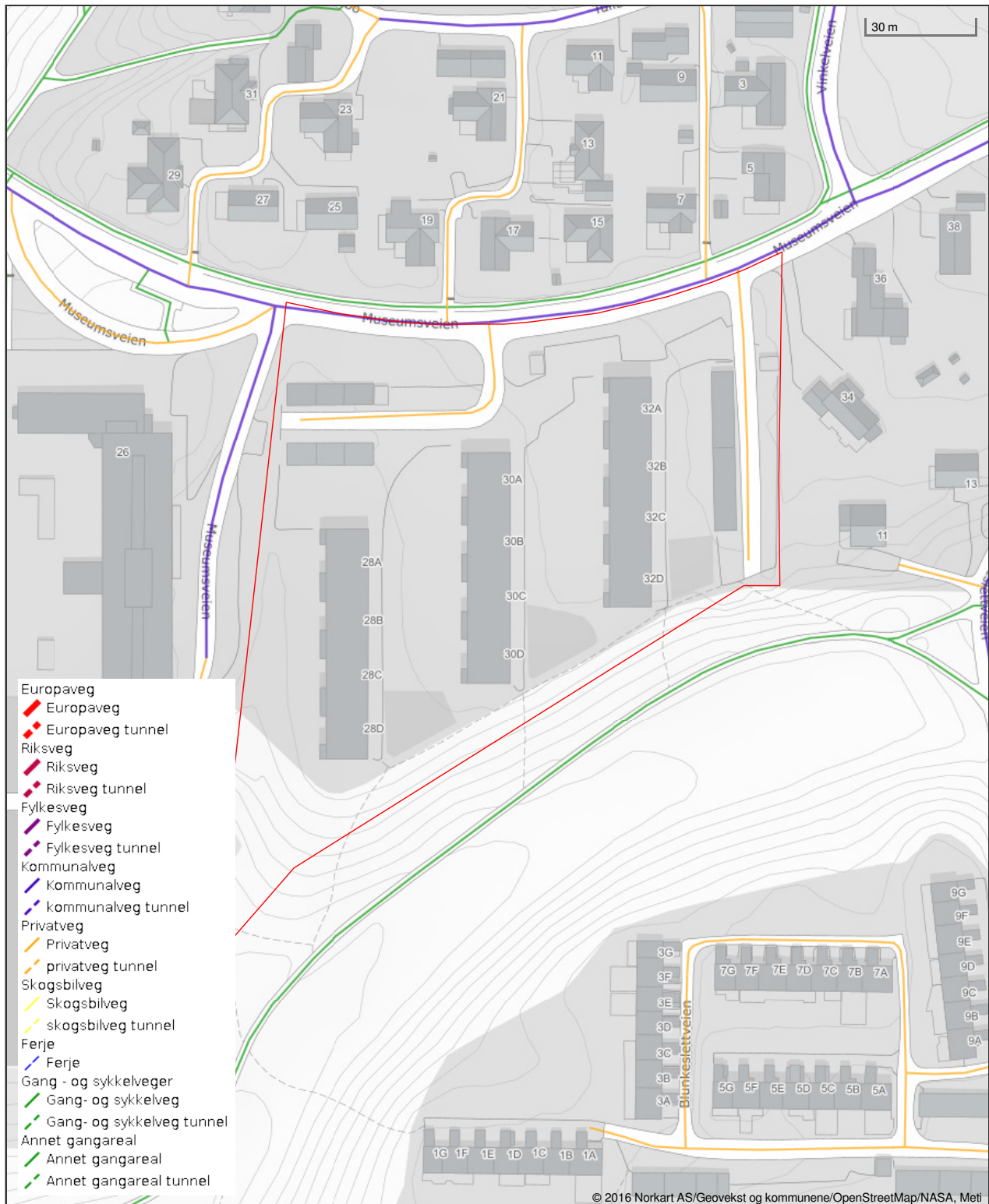
[https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt\\_handlings- og\\_ekonomiplan\\_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73](https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings- og_ekonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73)

### Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 52/519//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 52/519//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                |                                            |                                |                                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	17 134,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6607699,94	<b>Øst</b>	623111,58

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6607726,24	623139,05	13 cm	Riksgrense (RG)	Riksgrenserøys (58)	70,88	199,92
2	6607747,42	623205,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,79	200,04
3	6607684,34	623206,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,09	
4	6607655,32	623207,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,04	
5	6607654,97	623197,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,01	
6	6607572,84	623075,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	147,02	
7	6607546,29	623054,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,04	
8	6607729,19	623068,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	183,46	



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	519	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Museumsveien 32C, 1809 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3014202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.02.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 67 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende <b>Områdenavn</b> T
	<b>Delareal</b> 1 809 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Friområde,Nåværende <b>Områdenavn</b> FRI
	<b>Delareal</b> 71 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H320 <b>KPFare</b> Flomfare

---

**Delareal** 15 258 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende  
**Områdenavn** B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	012419660002
<b>Navn</b>	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr. 52, bnr 591
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.06.1966

---

<b>Id</b>	012419680001
<b>Navn</b>	Grøtvedt ungdomsskole
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.11.1968
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 33 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig bebyggelse
	<b>Delareal</b> 472 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig friområde

---

<b>Id</b>	012419770007
<b>Navn</b>	Tunbo
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.05.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1568/19770007_Bestemmelser.PDF">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1568/19770007_Bestemmelser.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 597 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei



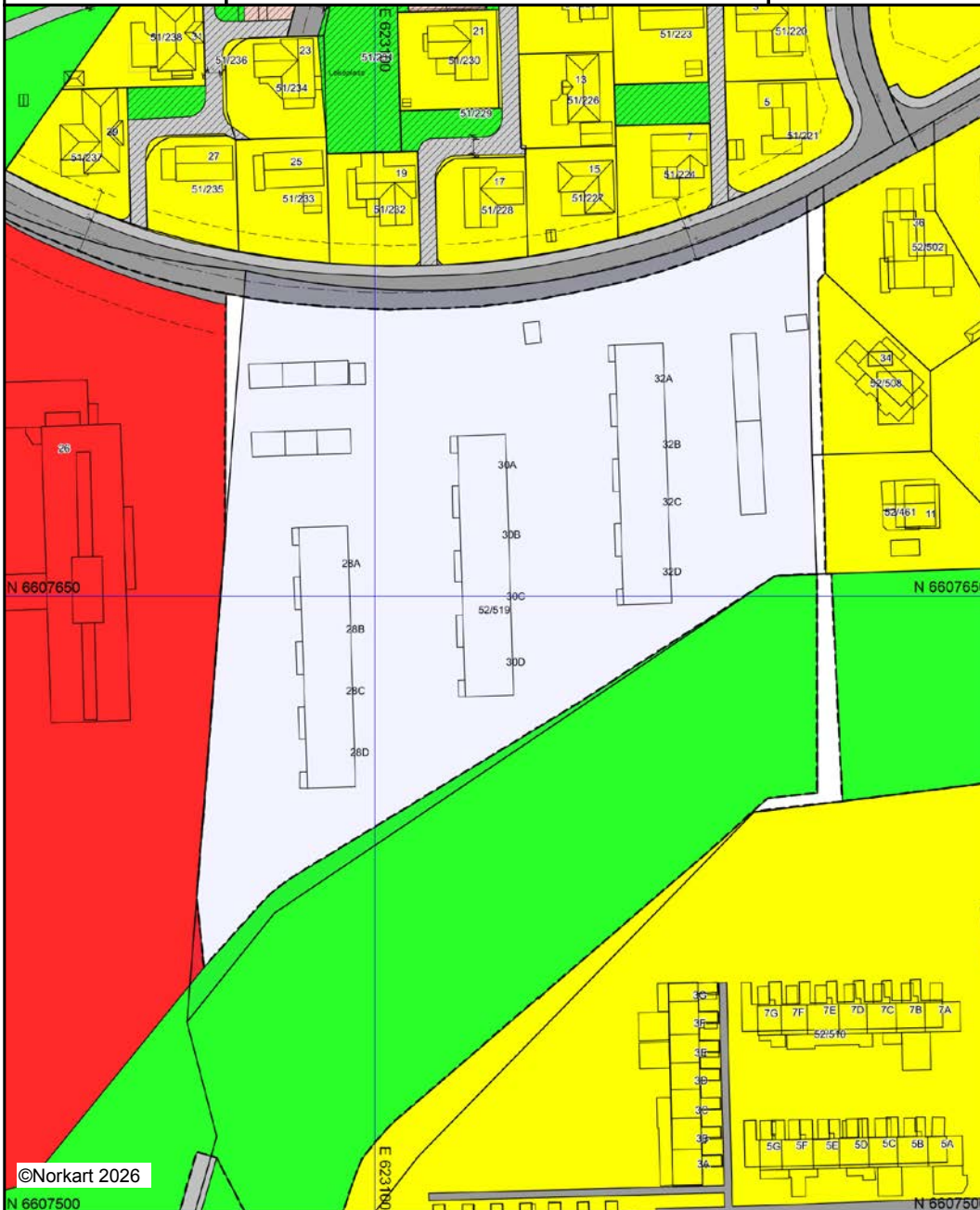
# Reguleringsplankart

Eiendom: 52/519  
Adresse: Museumsveien 32C  
Utskriftsdato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2026

N 6607500

N 6607500

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Anlegg for lek
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Frisiktsone ved veg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



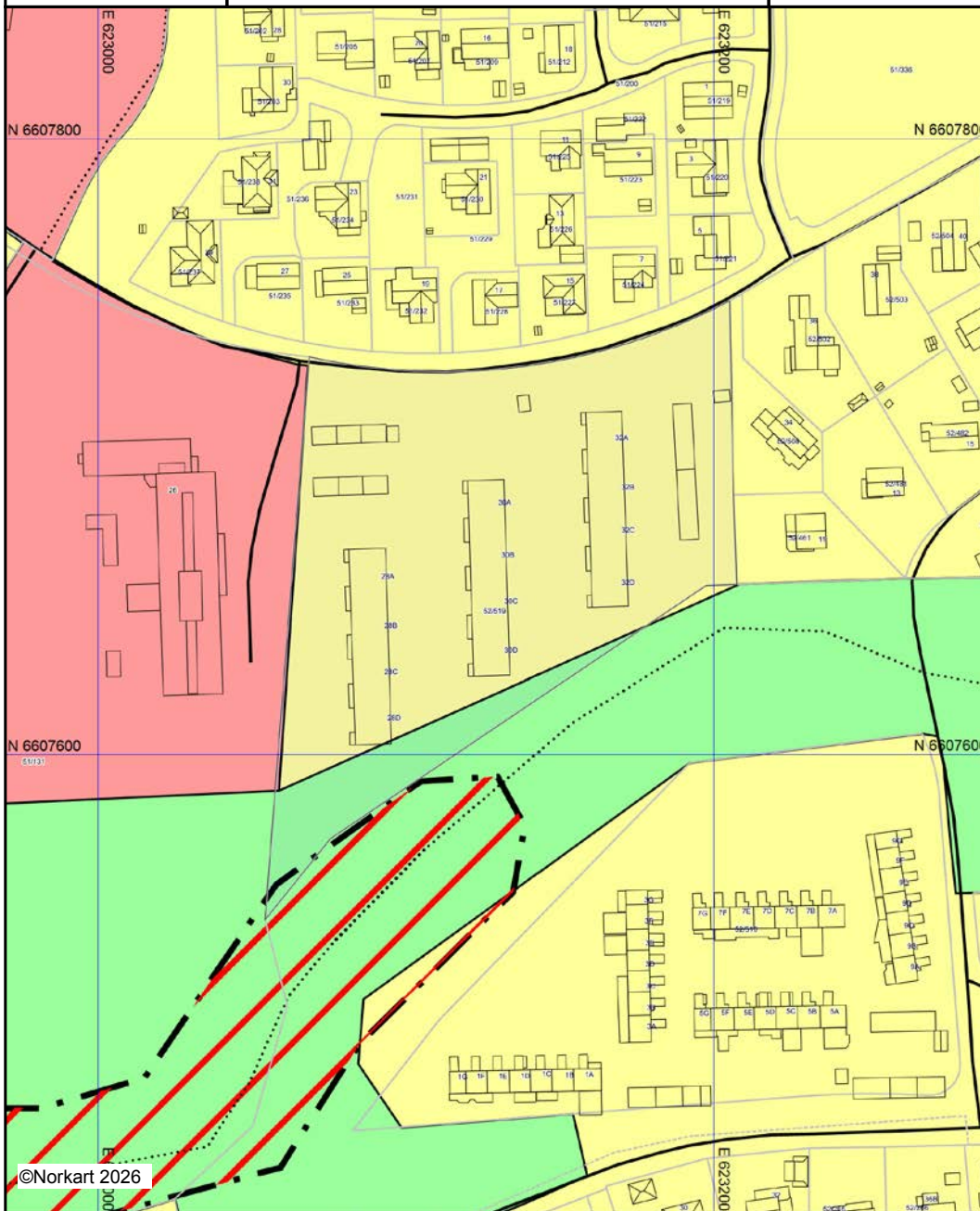
# Kommuneplankart

Eiendom: 52/519  
Adresse: Museumsveien 32C  
Utskriftsdato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






Indre Østfold kommune








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



# Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 05.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	519	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	60013762	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	16491195	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0302
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Museumsveien 32C, 1809 ASKIM

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	på en teglskorstein skal alle 4 sider være synlig for inspeksjon. på denne boligen er 3 sider innkledd

Informasjon for bruksenhetId 60013762

<b>BruksenhetId</b>	60013761	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	16491195	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Museumsveien 32C, 1809 ASKIM

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	på en teglskorstein skal alle 4 sider være synlig for inspeksjon i denne boligen er 2sider innkledd.

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	slukkeutstyr trenger service/byttes ut.

*Informasjon for bruksenhetId 60013761*

<b>BruksenhetId</b>	60013760	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	16491195	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0102
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Museumsveien 32C, 1809 ASKIM

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.02.2024	Tilsyn	-	

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerking	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	på en teglskorstein skal alle 4 sider være synlig for inspeksjon. på denne boligen er 3 sider inkledd

Informasjon for bruksenhetId 60013760

<b>BruksenhetId</b>	60013759	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	16491195	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Museumsveien 32C, 1809 ASKIM

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Aduro A/S	Aduro

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.02.2024	Tilsyn	-	

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	på en teglskorstein skal alle 4 sider være synlig for inspeksjon i denne boligen er 2sider innkledd.

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	slukkeutstyr trenger service/byttes ut.

Informasjon for bruksenhetId 60013759

<b>BruksenhetId</b> 60013758	<b>Bygningstype</b> Bolig
<b>Bygningsnummer</b> 16491195	<b>Bruksenhetsnummer</b> H0402
<b>Bygningstatus</b> Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b> Museumsveien 32B, 1809 ASKIM

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.02.2024	Tilsyn	-	

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Teglskorstein skal være synlig fra 4 sider, med unntak av luftekanal, for inspeksjon.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Mangler godkjent røykvarsler i boligen

Informasjon for bruksenhetId 60013758

<b>BruksenhetId</b>	60013757	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	16491195	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0401
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Museumsveien 32B, 1809 ASKIM

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

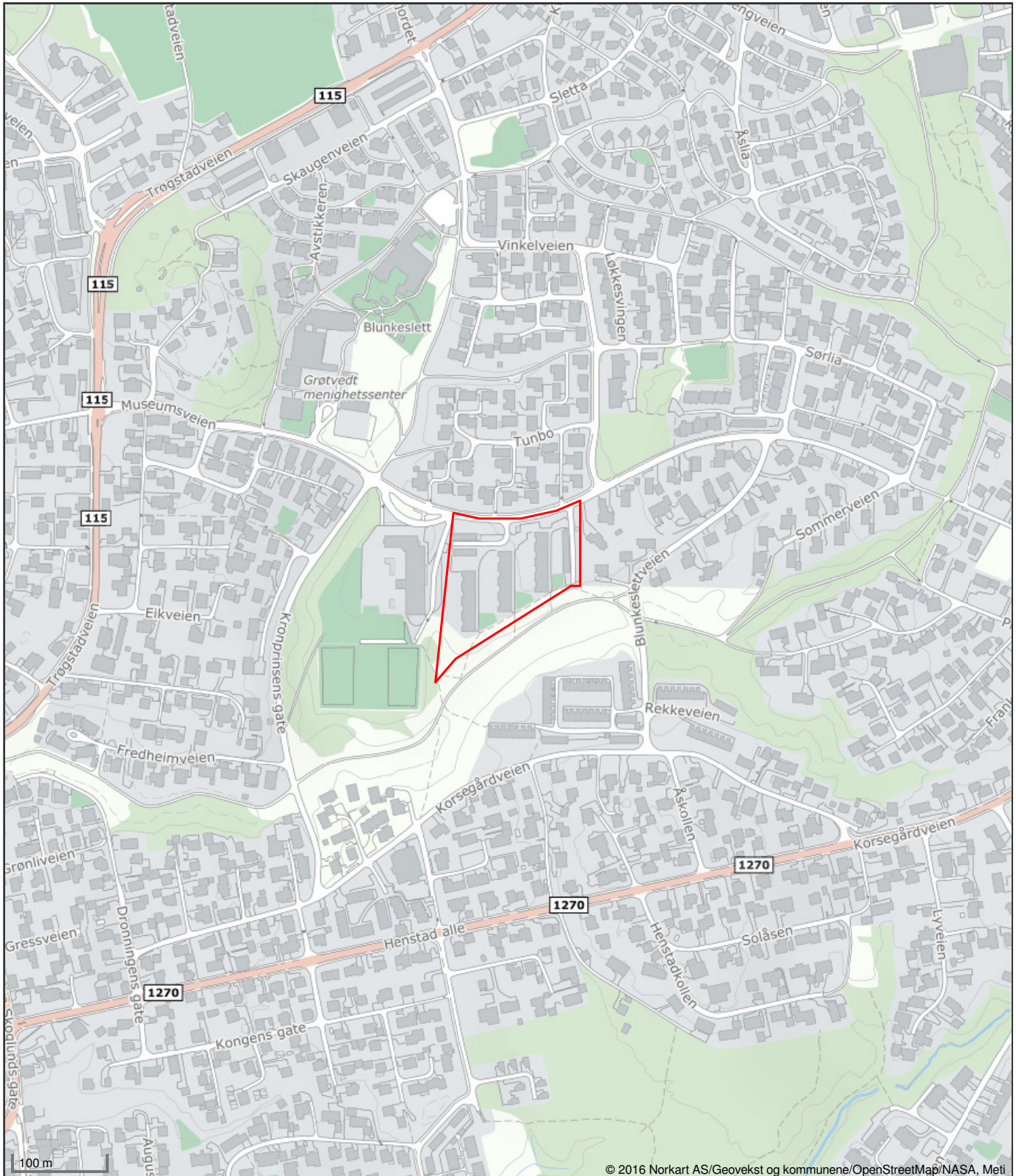
## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60013757



# Oversiktskart for eiendom 3118 - 52/519//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

**OVERENSKOMST**  
mellom

Museumsveien borettslag, gnr.52 bnr.519  
v/ Jorunn Paulsen  
(nedenfor kalt grunneier)

og  
Askim kommune

**TINGLYST**

12 NOV. 1993  
SORENSKRIVEREN I  
HEGGEN OG FRØLAND  
DAGBOKNR: 6971

**VEDRØRENDE LEGGING AV AVLØPSLEDNINGER**

1. I området Blunkeslett/Trippestadlia/Korsegård, skal det gjennomføres sanering av avløpsnettet. Anlegget som skal utføres må ses på som et samarbeid mellom Askim kommune og den enkelte grunneier. Deres eiendom blir berørt av anleggsarbeidene.
2. Askim kommune legger nye avløpsledninger, strekning S51 til S52, i følge kart på overenskomstens side 3.
3. Askim kommune skal ha rett til å utføre anlegg for hovedledning, på grunneiers eiendom. Eiendommene 52/502 og 52/508, skal ha tillatelse til å utføre anlegg på grunneiers eiendom for tilknytning av stikkledninger til hovedledningen.
4. Askim kommune har rett til å ha liggende hovedledning for avløp på eiendommen 52/519, i Askim. Ledningstraseene med kummer er vist på side 3 av overenskomsten.
5. Askim kommune skal ha rett til framtidig adkomst over eiendommen for ettersyn, vedlikehold, reparasjon o.l. av hovedledningen. Erstatning/utbedring av skader som skyldes arbeider som nevnt ovenfor, skal avgjøres ved minnelig overenskomst eller i henhold til punkt 7.
6. Eiendommer som betjenes av ledningsanlegg over eiendommen 52/519, skal ha rett til framtidig adkomst over eiendommen for ettersyn, vedlikehold, reparasjon o.l. av ledningen.
7. Ved uoverensstemmelser mellom partene skal saken ikke bringes inn for domstolene. Uoverensstemmelser avgjøres av en voldgiftsnemnd, bestående av tre personer. Partene oppnevner hver sin voldgiftsmann. Disse oppnevner en formann eller vedkommende oppnevnes av Sorenskriveren dersom enighet om formann ikke oppnås.



Doknr: 6971 Tinglyst: 12.11.1993 Emb. 001  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

93FIKAVT.885/TEDIVERS

- 2 -

8. Det er tatt forbehold i avtale med grunneiere av 52/502 og 52/508, om forpliktelse til å sette i stand Deres eiendom etter at de har utført sine anlegg.
9. Denne overenskomsten kan tinglyses på eiendommen 52/519. Askim kommune betaler utgiftene til tinglysning.

Askim, den *22.4.93*.....

*Jonas E. Palsen*.....  
grunneier  
*Freddy Jacobsen*

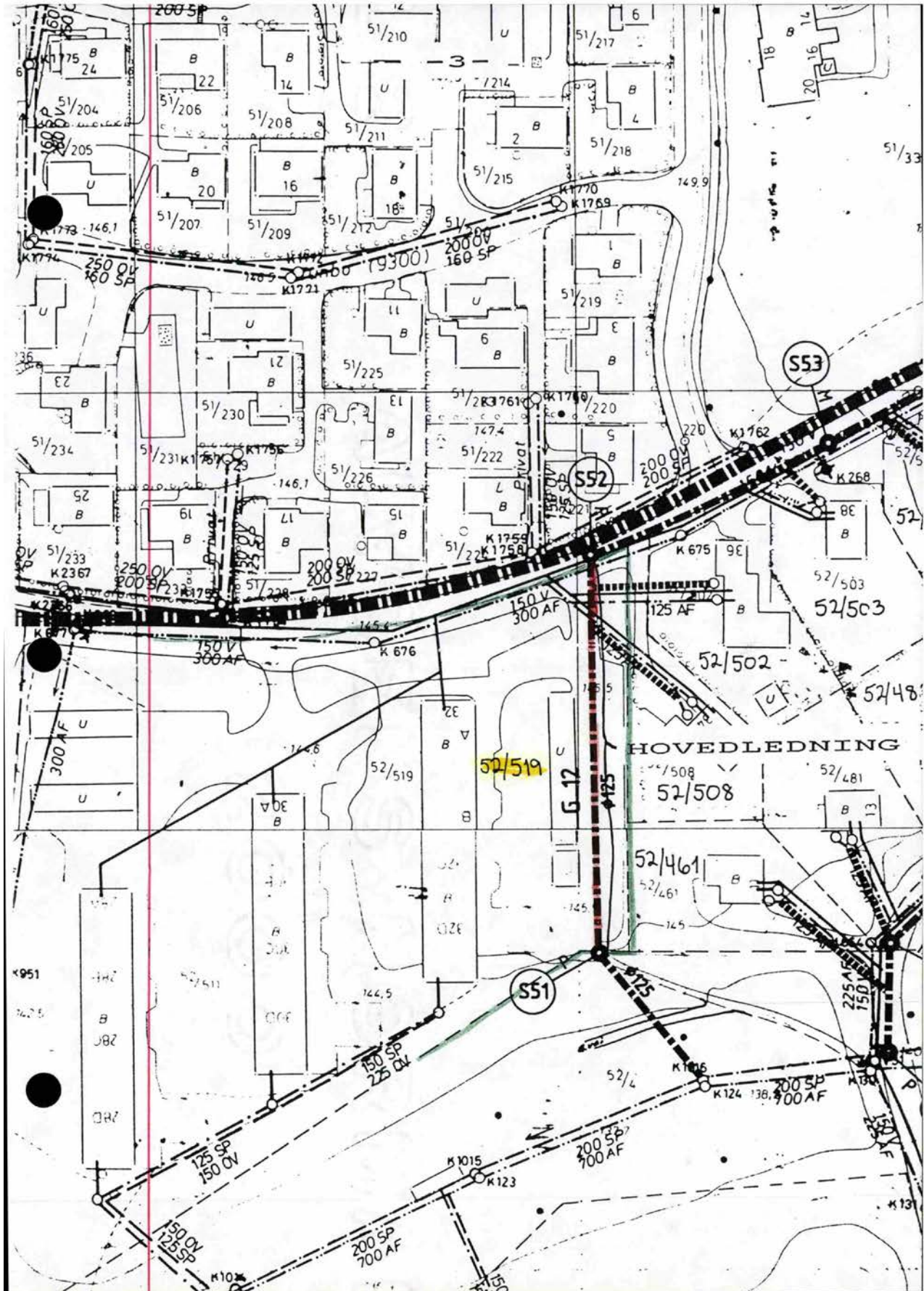
Askim, den *17.3.1993*.....

*Jan Christoffersen*.....  
ordfører



*Det er ønskelig at eiendommene 52/502 og 52/508 knyttes seg til innsigelsesingen samtidig som kommunen har åpen grøft på eiendom 52/519.*  
*J. Palsen.*

93FIKAVT.885/TEDIVERS



## KONTRAKT

Ang. kloakker fra eiendommen:

Rekkebo IV - g.nr. 52 - b.nr.519.

1. Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at kloakkledningen fra eiendommene føres frem til midlertidig slamtank som er bygd og kostet av kommunen.
2. Da kommunen overtar ansvaret for rensingen av kloakken og vedlikehold og tømning av midlertidig slamtank, betaler jeg for dette kr. 1.500,- i tilkoblingsavgift pr. leilighet som blir eller er bygget på ovennevnte eiendommer. Likeledes betaler jeg til Askim kommune en årlig avgift som for tiden er bestemt til kr. 60,- pr. leilighet.
3. Tilkoblingsavgiften skal betales i 3 avdrag á kr. 48.000,- og innen hver enkelt blokk er ferdig. Blir alle blokkene ferdige samtidig betales kr. 144.000,- i en innbetaling. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før tilkoblingsavgiften er betalt.
4. Kommunen har rett til å forandre den årlige avgift i forhold til endringer i pris- og lønnsnivå. Kommunens krav på årlig avgift gis panterrett i eiendommen for inntil 3 års forfalt utgift.
5. Askim kommune gir med dette ikke avkall på en eventuell fremtidig rett til å avskrive undertegnede lignende avgifter på like linjer med andre som har betalt den forutsatte tilkoblingsavgift.

Nærværende erklæring gjelder fra 30/10.1968  
 Nærværende erklæring kan tinglyses på  
 Rekkebo IV, g.nr. 52, b.nr. 519.  
 Gebyr med tinglysningen dekkes av Askim kommune.  
 Erklæringens verdi settes til kr. 144.000,-

Oslo, den 30/10.68.

MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG

*John Martin Sjøgaard*  
 \_\_\_\_\_

Vi bekrefter at *John Martin Sjøgaard og Arne Brundsen*  
 har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

*M. Hagen*  
 \_\_\_\_\_  
 Advokat

# Nabolagsprofil

Museumsveien 32C - Nabolaget Korsegård - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Museumsveien Linje 40, 41, 400, 403	2 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

## Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 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

Circle K Askim	15 min
----------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

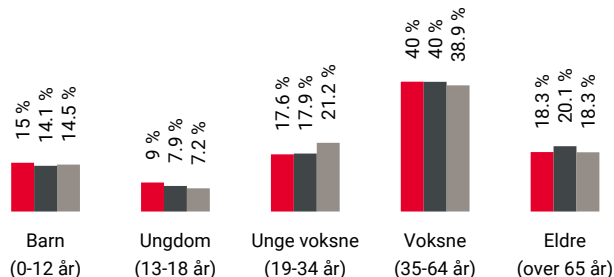
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## 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) 33 barn	5 min 0.4 km
Eid barnehage (1-5 år) 129 barn	7 min 0.6 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 130 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Korsegården	7 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 83/100



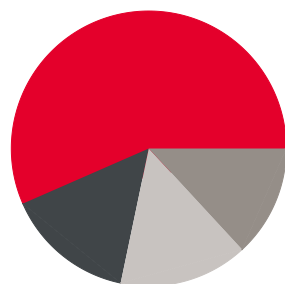
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Grøtvet skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.3 km
	Sørli - balløkke Ballspill	6 min	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	17 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 32C  
1809 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Elin WesterbyTelefon: 994 24 669  
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre