

Åsenhagen 11B

SKEDSMOKORSET

notar



Prisantydning Kr. 2 900 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 66/73 kvm
Megler Martin Trykstad Tlf 479 06 304

NOTAR.NO

notar



Åsenhagen 11B

Lys og flott 3-roms leilighet | Fyring og V.v inkl. i felleskostnadene | Garasjeplass* | Flotte omgivelser | Ingen TG3!

Adresse	Åsenhagen 11B 2020 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld	Kr 542 678,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 461 074,-
Fellesutgifter	Kr 7 522,-
BRA-i/BRA Total	66/73 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1968
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en 3-roms leilighet med flott balkong i hyggelige Åsenhagen på Skedsmokorset. Leiligheten ligger i et stille og familievennlig område med kort vei til buss og sportsanlegg. Forutsigbare bokostnader sikres ved at varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget er veldrevet og godt etablert. Du har egen sportsbod i kjelleren for ekstra lagringsplass.

Kort fortalt:

- 2 soverom
- Stue med åpen kjøkkenløsning
- Balkong
- Bad fra 2012
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene'
- Mulighet for leie av garasjeplass og/eller biloppstillingsplass
- Romslig bod på 7 kvm
- Barnevennlig og rolig
- Hyggelige omgivelser og flotte turmuligheter i nærområdet

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Martin Trykstad

Eiendomsmegler
479 06 304 / martin.t@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	128

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Åsenhagen er et rolig og barnevennlig boligområde med kort vei til både barnehager og skoler. Området byr på flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, blant annet med lysløype og utfartsmuligheter fra Tæruddalen. Det er også fine turstier fra Vardeåsen i retning Vardefjellet, perfekt for både korte og lengre turer året rundt.

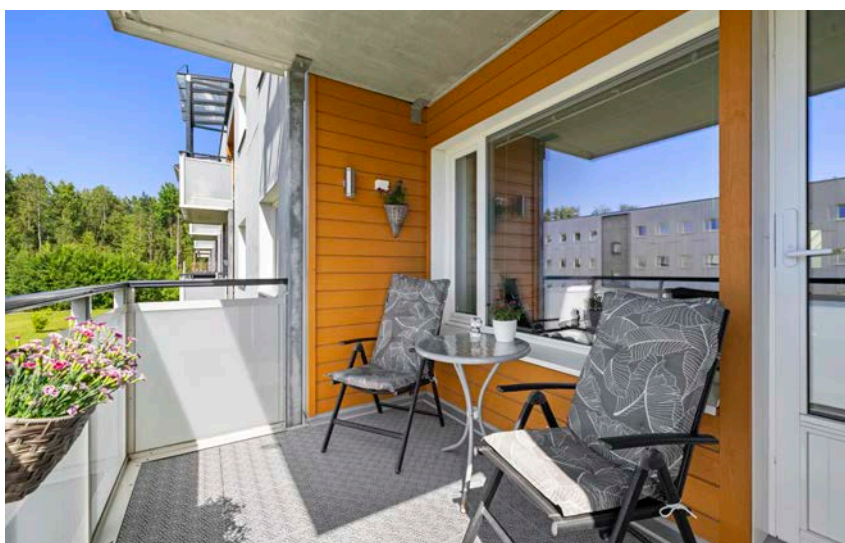
Skedsmokorset har et bredt og variert aktivitetstilbud for både barn og voksne. Her finner du blant annet flere idrettsanlegg, ishall, idrettshaller, ridesenter, skiløyper samt gode muligheter for fiske og bading.

Skedsmo Senter har et godt servicetilbud og tilbyr det meste du trenger i hverdagen. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, klesforretninger, vinmonopol, apotek, legesenter, bakeri, samfunnshus og flere andre servicetilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med kun et par minutters gange til nærmeste bussholdeplass. Det går direktebuss til Oslo bussterminal på ca. 36 minutter og til Gardermoen på ca. 44 minutter. Det er også kun ca. 18 minutters reise til Lillestrøm sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Åsenhagen 11B, 2020 SKEDSMOKORSET

OPPDRAGSNUMMER

17-0064/26

SELGER

Torill Tjernsmo

MATRIKKE

Gårdsnummer 56, bruksnummer 55, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 32 i Myhrerenga Borettslag med orgnr.: 942638523 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Strømforbruk / energiforbruk fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Beregnet vektet levert energi i normert klima

179,06 kWh/m² pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima

205,11 kWh/m² pr. år

Totalt levert pr. år

14 590 kWh

Eier av leiligheten har Norgespris som varer ut året 2026. cirka pris på strøm pr. mnd er 350kr.

Det fremgår også av tilstandsrapporten at bygningen ble rehabilitert i 2011 med blant annet individuell energimåling.

TOMT

Eiet tomt på 32.559 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med pene plener og trær på borettslagets område.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.06.2026. utført av Leif Patrick Olstad.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

Boligblokken har bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong.

Bygningen har en grunnmur i betong og er antatt fundamentert på betongsåler på faste masser.

Ytterveggene består av bindingsverk med en utvendig fasadekledning av fasadeplater.

Etasjeskillerne er av betong.

Vinduene er malte med 3-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdøren er en malt dør i tre.

Det er en overbygd balkong med en utførelse i stål og betong. Rekkverket er i stål/aluminium med frosted glass.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom – 2 etasje > Bad – Overflater, vegger og himling

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

- Våtrom – 2 etasje > Bad – Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

- Kjøkken – 2 etasje > Stue/kjøkken – Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: 2014

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2007:

• Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr, samt opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2012:

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

2011:

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan med ID 60/65. Eiendommen er i henhold til plankart og bestemmelser regulert til blokkbebyggelse.. 07.07.1966

Det pågår planarbeid for Gjerdrumsveien 38 med PlanID L031, som ligger nord for eiendommen. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny næringsbebyggelse.

OPPVARMING

Elektrisitet, fjernvarme.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til bad, radiator og tappevann. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv og internett inkludert (Fibernet).

PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget har 100 garasjer, og 104 biloppstillingsplasser med motorvarmer. Disse følger IKKE den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved å kontakte styret. Gebyr for bytte av garasje/bilplass kr. 500 (bri dekker etableringsgebyret inntil videre, men ikke ved endring av leieforhold)

Det er ikke noe ansinetsprinsipp på garasjer eller biloppstillingsplass.

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

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

Det er vedtatt at alle garasjene, samt alle uteplassene ved Fyrhuset, skal få samme opplegg til elbil-lading som uteplassene ved Gjerdrumveien.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Åsenhagen barnehage - 4 min gange

Vardeåsen barnehage - 10 min gange

Korshagen kommunale barnehage - 14 min gange

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Vardeåsen skole (1-4 kl.) - 10 min gange

Brånås skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Tæruddalen skole (8-10 kl.) - 15 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (videregående skole) - 14 min kjøring

Sport og trening

Åsenhagen ballplass - 3 min gange

Ballspill

0,2 km

Åsenenga nærmiljøanlegg - 4 min gange

Ballspill

0,3 km

Fresh Fitness Skedsmokorset - 10 min kjøring

Avancia Sport Center Skedsmokorset - 14 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest er gitt for fasaderehablitering den 27.06.2011.

Ferdigattest er gitt for boligblokk den 18.03.1970.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

18.03.1970.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

2. etasje:

BRA-i 66 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 7 kvm: Bod

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr, samt opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med vannbåren varme i gulv. Badet ble utført i regi av sameiet/borettslaget i 2012, og dokumentasjon er fremlagt. Veggene har flis og himlingen er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med tilluft ved terskel. Det er målt ca. 19mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og vinylfliser.

Vegger: Malte overflater og brystningspanel.

Himling: Malte, glatte flater.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft ved terskel på bad. Kjøkkenventilator med kullfilter.
- Varmtvannstank: Det er sentral varmtvannsberedning.
- Vannbåren varme: Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til bad, radiator og tappevann.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

HVITEVARER

Alle hvitevarer på kjøkken kan følge med.

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

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod -

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 900 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Det er vedtatt en reduksjon i eiendomsskatten for bolig og fritidsboliger i 2026.

Promillesatsen er redusert fra 2 til 1,5 og bunnfradraget er økt fra 2 200 000 til 4 000 000. Reduksjonsfaktoren er endret fra 51% og til 30%.

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 522,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totale felleskostnader:

Generelle felleskostnader 3 646

Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 106) 825

Avdrag felleslån: 363

Renter felleslån: 549

Avdrag felleslån 2: 1 092

Renter felleslån 2: 1 047

- TV og internett er inkludert i de generelle felleskostnadene.

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

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

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

- Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver måned.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 882 250,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 529 000,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

kr. 542 678,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 442 678,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 461 074,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/56/55:

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

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: Kommunen har rett til å komme å vedlikeholde og gjøre arbeid på vann/ kloakkledninger som er på borettslagets eiendom.

16.03.1981 - Dokumentnr: 101572 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Skedsmo kommune

Kort fortalt: Kommunen har rett til å komme å vedlikeholde og gjøre arbeid på kommunale veier som er på borettslagets eiendom.

25.05.1989 - Dokumentnr: 104680 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:391

Bestemmelse om kloakkledning

Kort fortalt: Kommunen har rett til å komme å vedlikeholde og gjøre arbeid på vann/ kloakkledninger som er på borettslagets eiendom.

23.05.1990 - Dokumentnr: 104493 - Skjønn

Ekspropriasjon/avtaleskjønn av 27/2 1989 i forbindelse med anlegg av gang- og sykkelvei langs Rv 120 i Gjerdrum.

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: En enighet mellom kommunen og andre parter angående erstatningsbeløp rundt sykkelvei i Gjerderum i 1990.

17.07.2002 - Dokumentnr: 12943 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:414

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2015 - Dokumentnr: 827742 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

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

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Kort fortalt: Hafslund Nett og borettslaget som eier og hjemmelshaver av gnr. 56 bnr. 55 i Skedsmo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

02.02.1968 - Dokumentnr: 100395 - Bestemmelse om bebyggelse

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

Frende

POLISENUMMER

7263503

36121513

OM BORETTSLAGET

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

Alle andeler disponerer en sportsbod i kjeller. Trappevask utføres av andelseierne i henhold til oppsatt plan i oppgangene. Det er felles vaskeri og rulle som brukes etter styrets bestemmelser.

Vedtatte saker:

- Garasjene rehabiliteres, og borettslaget tar opp lån til rehabiliteringen gjennom Sparebank 1.
- Det ble vedtatt innkjøp av kamerapakke fra Sikkerheten selv for 17 998 kr.
- Ekstraordinær generalforsamling godkjente opptak/refinansiering av et lån på 2 500 000 kr for å dekke kostnader med overvannsrør pålagt av kommunen.
- Styret har fått generalforsamlingens godkjennelse til å innhente pristilbud og annen informasjon fra andre boligbyggelag/tilsvarende bedrifter.
- Lånet i Sparebank 1 på kr. 40 000 000 deles opp i to lån. Et lån på ca. kr. 18 300 000 som skal betjenes av alle eiere, og et lån på ca. kr. 21 700 000 som skal betjenes med inntekter fra de som leier garasjeplass og uteplass.

- Det ble vedtatt et protokollforslag om at det må innkalles til ekstra generalforsamling hvis den totale lånekostnaden går over stokk og stein.

Pågående saker:

- Styret jobber med garasjeprosjektet, som er nesten ferdigstilt.
- Styret følger opp lekkasjer i etterkant av arbeid utført av Nortekk. Saken har ikke blitt fulgt godt nok opp grunnet garasjeprosjekt, men er nå gjenopptatt. Advokat er engasjert i saken.
- Styret har igangsatt en prosess for rengjøring av ventilasjonsanlegget, som aldri har blitt rengjort tidligere. Rengjøring er bestilt med planlagt oppstart 4. mai.
- Lillestrøm kommune har pålagt borettslaget reparasjon/utskiftning av et overvannsrør.
- Styret har fått godkjenning til å innhente informasjon og pristilbud fra andre boligbyggelag med mål om et mulig bytte, med valg på generalforsamling 2027.

PART. OBL. NR.

32

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 100,-

INNSKUDD

Kr. 20 400,-

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 542 678,- pr. 08.07.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: T15066102, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08-07-2026: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 08-07-2026: kr 45081902

Andel av saldo: kr 282042

(siste termin 01-10-2041)

Flyttende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 22808389995, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08-07-2026: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 08-07-2026: kr 21488916

Andel av saldo: kr 134439

(siste termin 29-06-2055)

rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 22808401715, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08-07-2026: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 08-07-2026: kr 20171666

Andel av saldo: kr 126198

(siste termin 30-06-2055)

rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 171 745,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 2 756 571,-

Årsresultat for 2025: 1 427 886,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Rehabilitering av garasjene. Det ble vedtatt at styret vil signere kontrakt med Igland garasjer og ta opp lån i Sparebank 1.

Kameraovervåkning av parkeringsområdene. Det ble vedtatt å gå for tilbud fra Sikkerheten selv på 17 998 kr.

Ekstraordinær generalforsamling godkjente opptak/refinansiering av et lån på 2 500 000 kr for å dekke kostnader med overvannsrør pålagt av kommunen.

Lånet i Sparebank 1 på 40 000 000 kr deles opp i to lån. Et lån på ca. 18 300 000 kr skal betjenes av alle eiere. Et lån på ca. 21 700 000 kr som gjelder garasjeprosjektet, skal betjenes med inntekter fra de som leier garasjeplass og uteplass.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret har fått generalforsamlingens godkjennelse til å innhente pristilbud og annen informasjon fra andre boligbyggelag/tilsvarende bedrifter, med mål om et valg på generalforsamling i 2027.

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

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget USBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 7 882,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. 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.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter/ Husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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.

DUGNAD

TRAPPEVASK UTFØRES AV ANDELSEIERNE I HENHOLD TIL OPPSATT PLAN I OPPGANGENE.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

NOTAR AS OG EIENDOMSMEGLINGSFORETAKENE SOM ER EN DEL AV NOTAR-KJEDEN, HAR SAMARBEID MED FORSKJELLIGE FORETAK SOM TILBYR PRODUKTER ELLER TJENESTER I FORBINDELSE MED MEGLEROPPDRAGET:

- SØDERBERG & PARTNERS LEVERER BOLIGSELGERFORSIKRING
- SØDERBERG & PARTNERS LEVERER BOLIGKJØPEFORSIKRING
- OVERO, LEVERANDØR AV DIGITALE OPPGJØRSSKJEMA OG OVERTAKELSESPROTOKOLLER, TILBYR AVTALE OM STRØM, ALARM OG BREDBÅND.

HVILKE PRODUKTER/TJENESTER KJØPER OG SELGER TILBYS I FORBINDELSE MED OPPDRAGET, KAN VARIERE UT FRA HVOR I LANDET EIENDOMMEN LIGGER.

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000 (inkl. mva). Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr.
7 290,- (inkl. mva.) Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.) Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr.
2 500,- (inkl.
mva.) Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.) Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr.
2 000,- (inkl.

mva.) Direkte utlegg dekkes av selger. Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Martin Trykstad, Eiendomsmegler
Epost: martin.t@notar.no
Mobil: 479 06 304

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

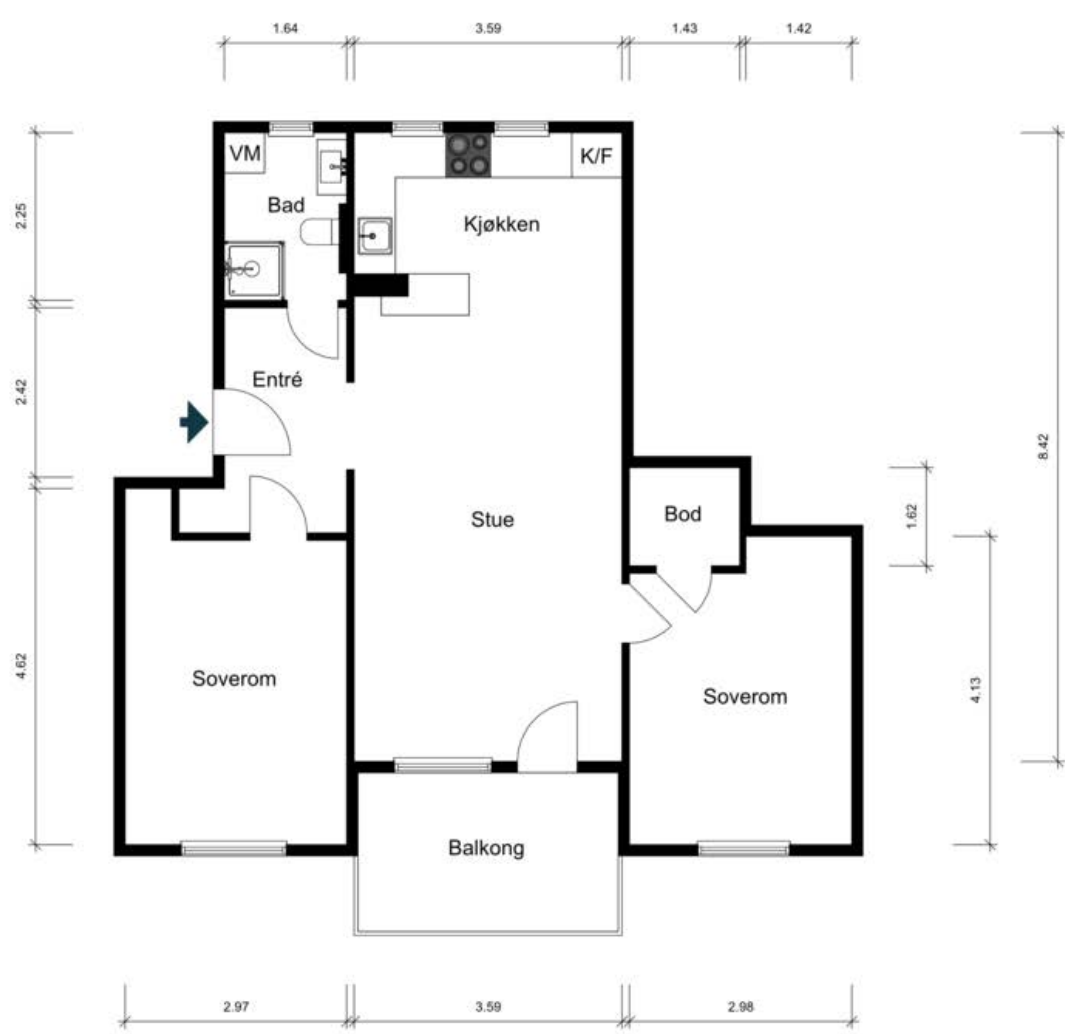
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ÅSENHAGEN 11B

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Martin Trykstad v/Notar har gleden av å presentere Åsenhagen 11B! Foto: Mads Petter Karlsen



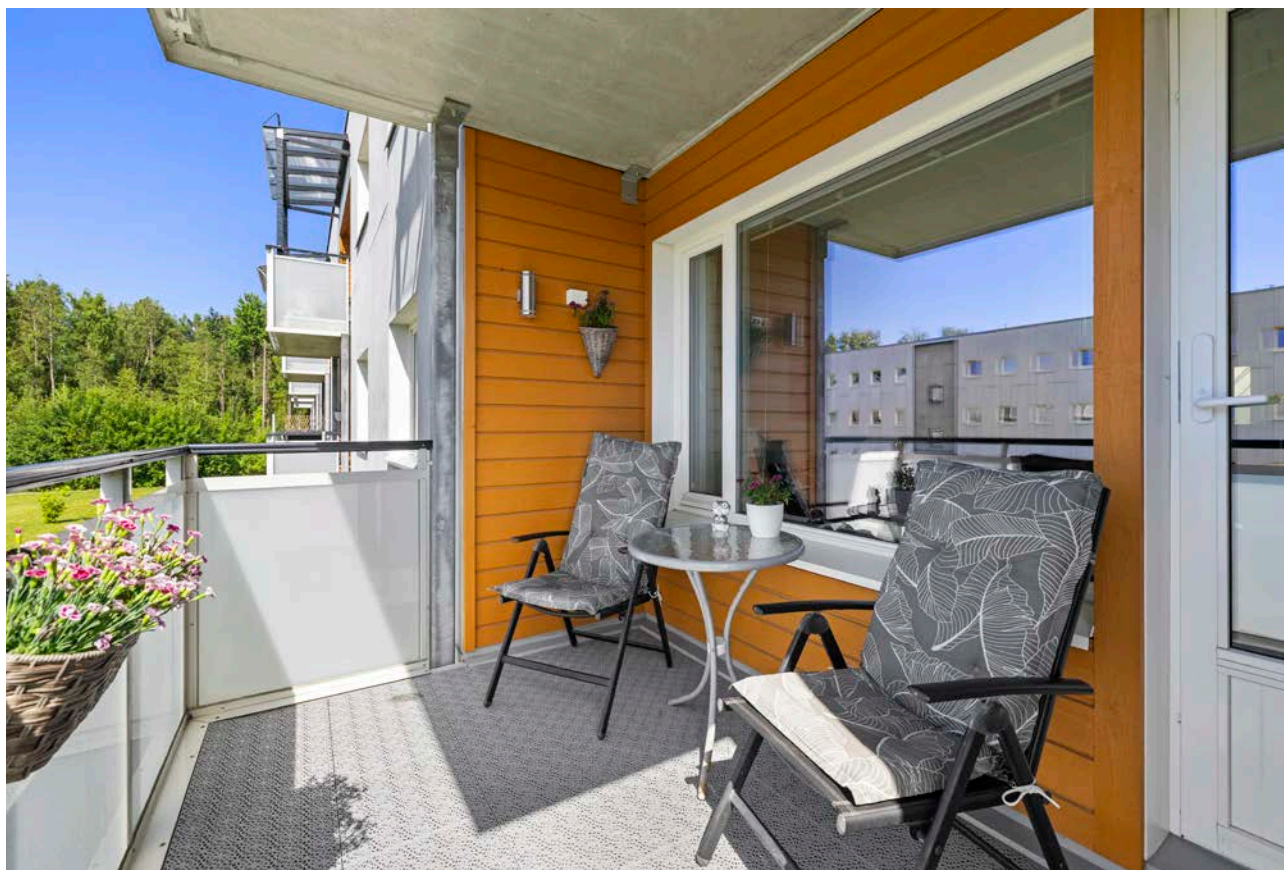
Romslig stue med god plass til sofakrok med tilhørende møblement og spisestue.



Stuen og spisestuen har en åpen løsning som skaper god romslighet.



Det er mye naturlig lys i leiligheten fra store vindusflater.



Fin balkong med gode solforhold fra våren til høsten.



Utsikten fra balkongen gir oversikt over et nærliggende grøntområde og fellesarealer.



Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen.



Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, stue/kjøkken, bad og en romslig balkong.



Kjøkkenet har laminat benkeplate og flotte profilerte fronter.



Kjøkkenet har god plass for matlaging og oppbevaring av kjøkkenutstyr.



Hvitevarerene (oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap) kan følge med salget.



Åpen overgang til stuen skaper et sosialt rom for matlaging og samvær.



Fra entreen kommer man rett inn i stue/ kjøkken området.



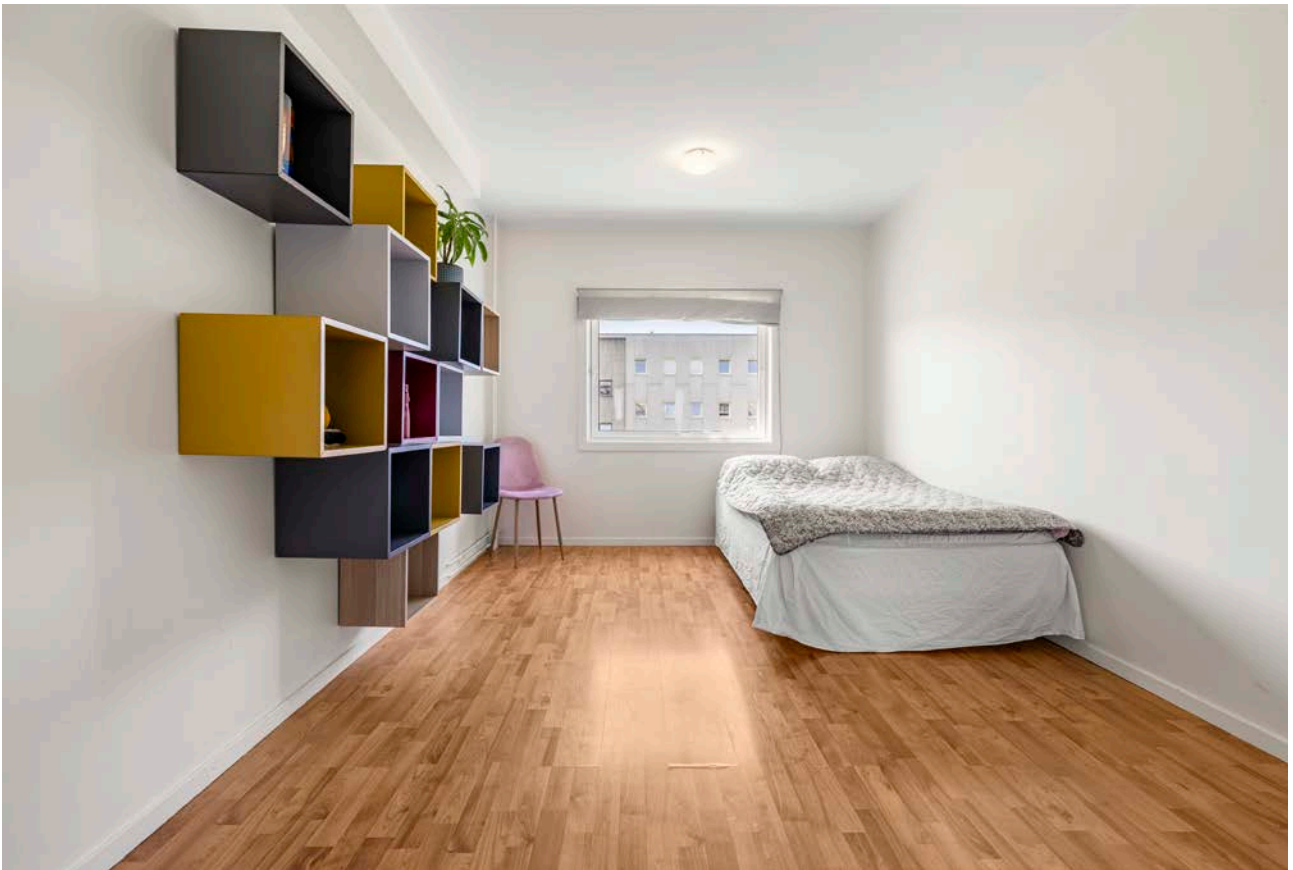
Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.



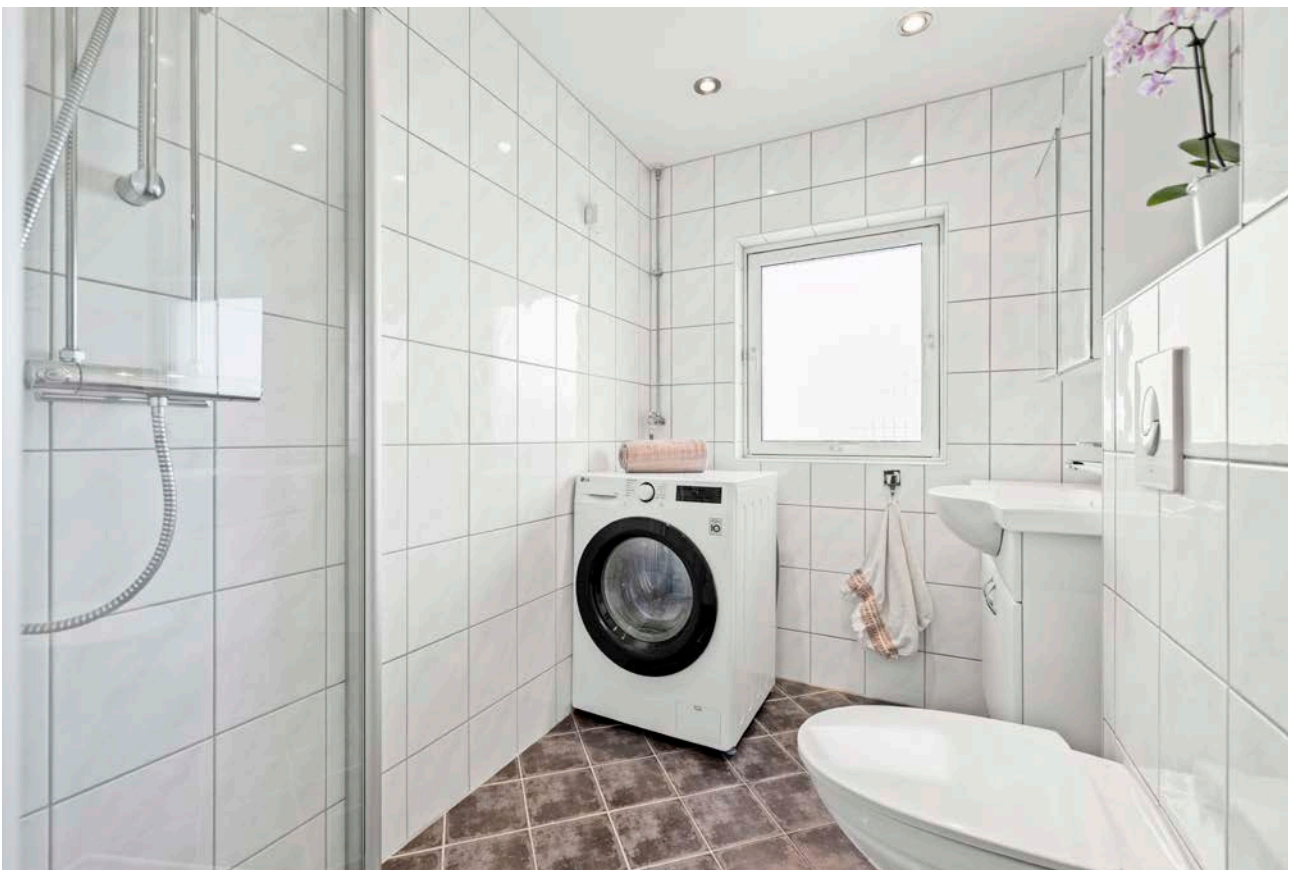
Hovedsoverommet har malte vegger, brystningspanel og et gulv belagt med laminat.



Det er innebygd garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsmulighet.



Gulvet i soverommet er belagt med laminat, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig overflate.



Våtrommet har flislagte vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.



Dusjhjørne med glassvegger gir en praktisk løsning for våtsonen.



Entréen har malte vegger og adkomst til flere rom i boligen.



Boligblokken har adkomst via en felles oppgang.



Fasade.



Eiendommen har et tilknyttet grøntområde som er godt egnet for utendørs bruk.



Det er tilknyttet garasjeanlegg til eiendommen, med flere garasjeplasser som man kan leie.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Åsenhagen 11 B, 2020 SKEDSMOKORSET
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 56, bnr. 55
 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 21004-1793

Eiendomsverdi ref nr: AF5474

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger består av bindingsverk med utvendig fasadekledning i fasadeplater. Bygningen har grunnmur i betong og antas fundamentert på betongsåler på faste masser. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Vinduene er malte med 3-lags glass.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Det er en overbygd balkong med utførelse i stål og betong. Rekkverket er i stål/aluminium med frosted glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har laminat og vinylfliser. Malte overflater og brystningspanel. Himlingen har malte, glatte flater.

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er to plastsluk: hjelpesluk og hovedsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr, samt opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av rustfrie rør og plast.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er sentral varmtvannsberedning.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til bad, radiator og

tappevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

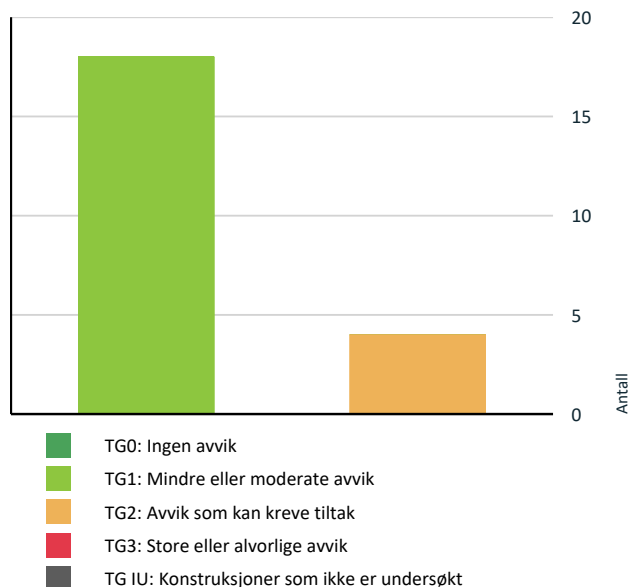
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 -  Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
 -  Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
 -  Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Rehabilitering	Bygningen ble rehabilitert med tilleggsisolering av tak, yttervegger og gulv, utskifting av vinduer og balkongdører, reduksjon av kuldebroer og luftlekkasjer samt etablering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmeanlegget ble oppgradert med luft-til-vann-varmepumpe, solfangere og individuell energimåling. I tillegg ble fasadene oppgradert og balkongene utvidet med mulighet for innglassing.
------	----------------	---

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger består av bindingsverk med utvendig fasadekledning i fasadeplater. Bygningen har grunnmur i betong og antas fundamentert på betongsåler på faste masser. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 3-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en overbygd balkong med utførelse i stål og betong. Rekkverket er i stål/aluminium med frosted glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet har laminat og vinylfliser.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte overflater og brystningspanel. Himlingen har malte, glatte flater.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, profilerte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Arbeidene er utført i regi av sameiet/borettslaget. Dokumentasjon er fremlagt til takstmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er utført i regi av sameiet/borettslaget og dokumentasjon er fremvist.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er målt ca. 19mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er to plastsluk: hjelpesluk og hovedsluk.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone (ikke gulv), uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr, samt opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av rustfrie rør og plast.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Rørøpplagg og installasjoner er kun vurdert ved visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmannen er ikke godkjent innenfor området VVS, og det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Det er skjulte avløpsrør i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles anlegg ettermontert i bygningen.

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

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsaggregatet er av noe eldre dato og over halvparten av forventet levetid er overskridet. Anlegget var i drift ved befaring, men TG2 er satt på grunn av alder og usikker restlevetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til bad, radiator og tappevann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er installert i 1968.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

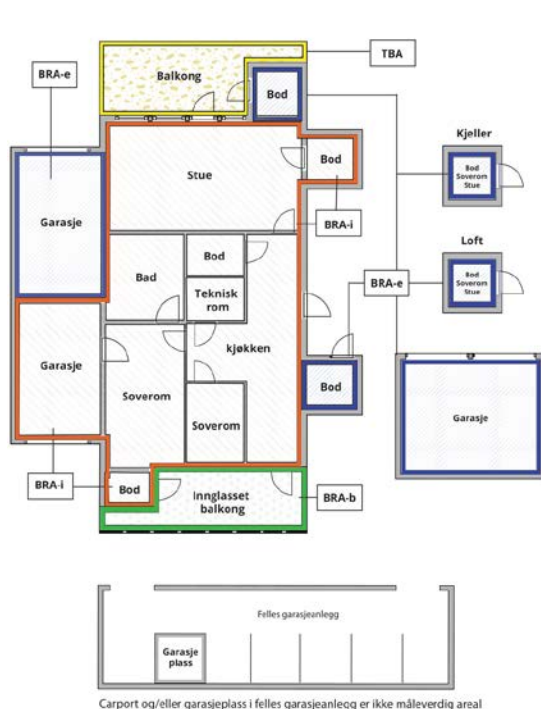
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	66			66	6
Kjeller		7		7	
SUM	66	7			6
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, bad, soverom 1, stue/kjøkken, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod - 106	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Torill Tjernsmo	Kunde
	Martin Trykstad	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Åsenhagen 11 B

Hjemmelshaver

Myhreenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/MYHRERENGA BORETTSLAG	942638523	H0201		Tjernsmo Torill

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
32	100	20 400	171 745	538 964

Kommentar

Ligning - 2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsenhagen 11 B har en attraktiv og fredelig beliggenhet på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune et etablert og familievennlig område som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte friområder, samtidig som både Lillestrøm og Oslo er lett tilgjengelig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.07.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0064/26	

Selger 1 navn
Torill Tjernsmo

Gateadresse	
Åsenhagen 11B	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0064/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TT

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Tjernsmo	3dd181586317a35f762f0e 26f8dcba23f5058126	19.06.2026 11:02:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0064/26

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

Nabolagsprofil

Åsenhagen 11B - Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Åsenhagen	4 min	🚶
Linje 400, 400E	0.4 km	
Leirsund stasjon	10 min	🚆
Linje R13	5.9 km	
Oslo Gardermoen	22 min	🚆
Oslo S	24 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	24.1 km	

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
459 elever, 23 klasser	0.7 km	
Vardeåsen skole (1-4 kl.)	10 min	🚶
105 elever, 8 klasser	0.9 km	
Brånås skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
299 elever, 14 klasser	2.5 km	
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	15 min	🚶
386 elever, 18 klasser	1.3 km	
Lillestrøm videregående skole	14 min	🚶
800 elever, 34 klasser	7.1 km	
Skedsmo videregående skole	14 min	🚶
1000 elever	7.4 km	

Ladepunkt for el-bil

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

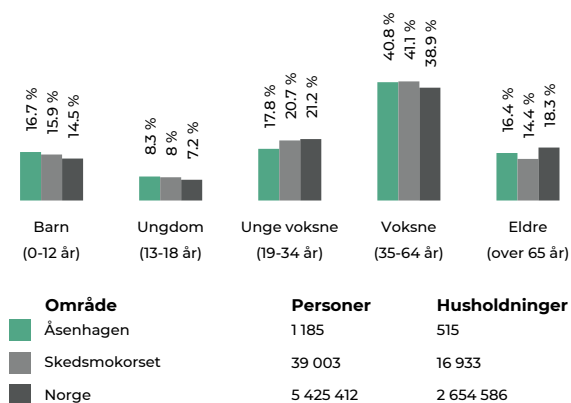
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
48 barn	0.4 km	
Vardeåsen barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
73 barn	0.9 km	
Korshagen kommunale barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
71 barn	1.2 km	

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 80/100

Sport

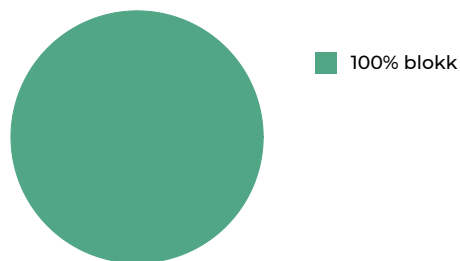
Åsenhagen ballplass 3 min
Ballspill 0.2 km

Åsenenga nærmiljøanlegg 4 min
Ballspill 0.3 km

Fresh Fitness Skedsmokorset 10 min

Avancia Sport Center Skedsmokorset 14 min

Boligmasse



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

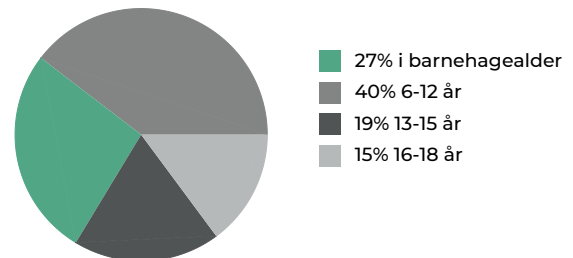
Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Skedsmo senter 22 min

Vitusapotek Skedsmokorset 16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



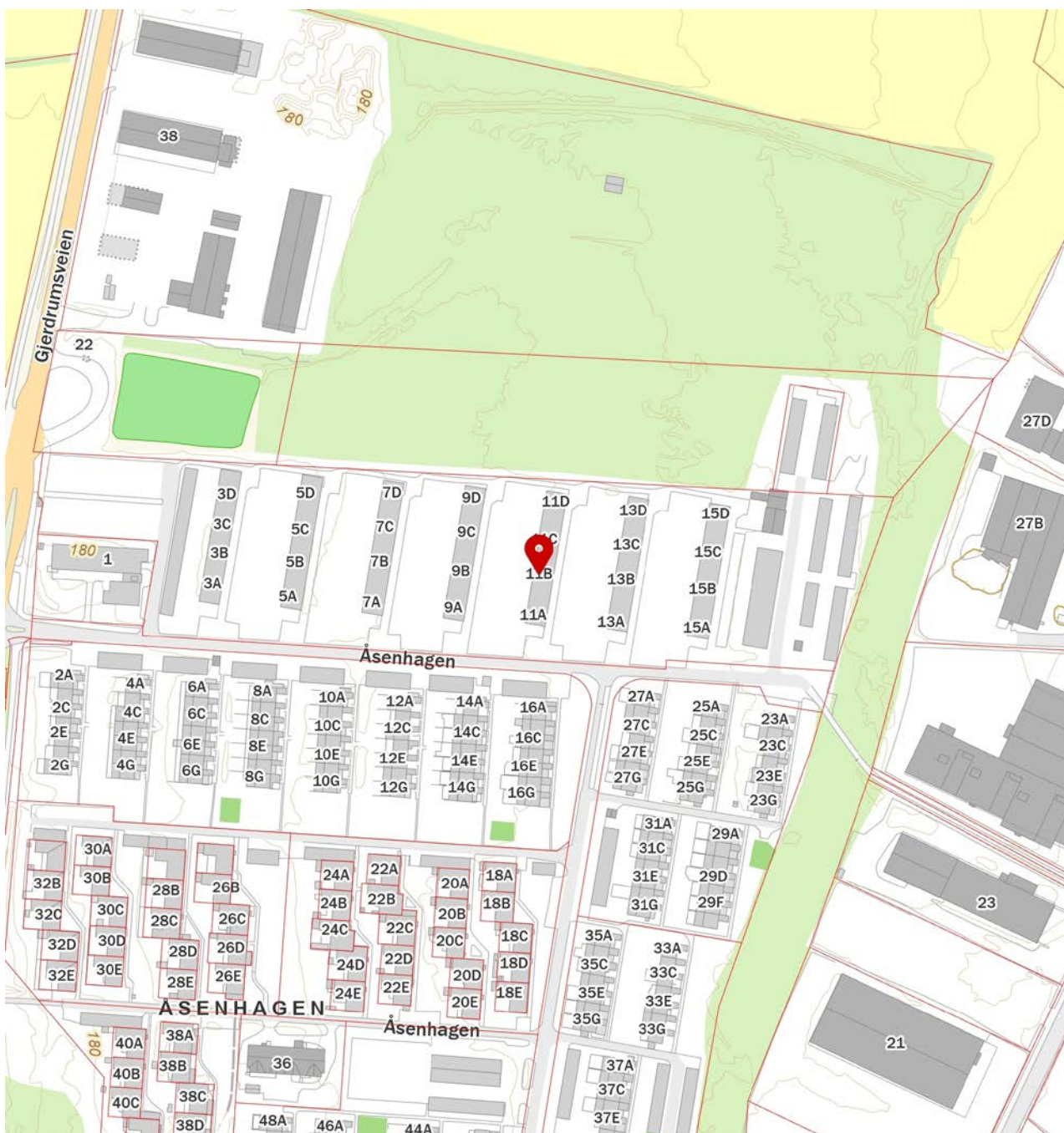
0%

43%

Åsenhagen
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

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



58



Adresse

Asenhagen 11B, 2020 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

08.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-320550

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

150866863

Gårdsnummer

56

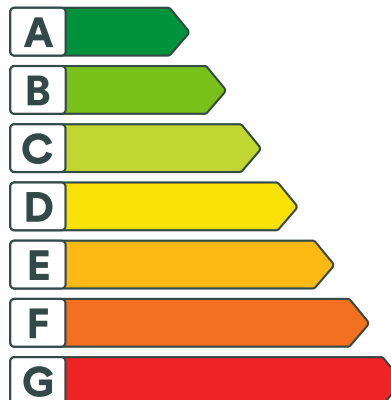
Bruksnummer

55

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 590 kWh



Åsenhagen 11B, 2020 SKEDSMOKORSET



Detaljering

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



Åsenhagen 11B, 2020 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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.



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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.07.26 Side 1 av 3

Myhrerenga Borettslag	Vår ref.:	204/106	Fødselsdato eier:	23.01.1962
Åsenhagen 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Torill Tjernsmo		
Organisasjonsnr: 942 638 523	Andelsnr:	32		

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 8 422**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	363
	Renter felleslån 2	1 047
	Renter felleslån	549
	Felleskostnader	3 646
	Avdrag felleslån 2	1 092
Objekt:	GARASJEPLASS, 204/49 (254 - 51)	900
	204/106 Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 106)	825

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	542 678	Gjeld siste årsoppg.:	538 964
Klient ajourf. lån:	86 742 484	Klient gj. s. årsoppg.:	86 148 827

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115066102, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2026: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 08.07.2026: 45 081 902

Andel av saldo: 282 042

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

Rehab fasader

Lånenummer: 22808389995, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 08.07.2026: 21 488 916

Andel av saldo: 134 439

Første termin/første avdrag: 29.06.2026 (siste termin 29.06.2055)

Lånenummer: 22808401715, Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 08.07.2026: 20 171 666

Andel av saldo: 126 198

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2055)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 363,00 per måned for denne boligen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.07.26 Side 2 av 3

Myhrerenga Borettslag	Vår ref.:	204/106	Fødselsdato eier:	23.01.1962
Åsenhagen 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Torill Tjernsmo		
Organisasjonsnr: 942 638 523				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Helene Gårdsvold

Adresse: Åsenhagen 5 D

Postnr/-sted: 2020 SKEDSMOKORSET

Telefon: Mob.: 92021159

E-post: myhrerenga@mail.lettsturt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.07.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	538 964	Andre inntekter:	1 300
Annen formue:	171 745	Utgifter:	21 678	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967

Gårds/bruksnr: 56/55

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	23872
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansinnitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering og garasjer:

Borettslaget har 100 garasjer, og 104 biloppstillingsplasser med motorvarmer. Disse følger IKKE den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved å kontakte styret. Gebyr for bytte av garasje/bilplass kr. 500 (btl dekker etableringsgebyret inntil videre, men ikke ved endring av leieforhold)

Det er ikke noe ansinnettsprinsipp på garasjer eller biloppstillingsplass.

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

Parkering langs veien medfører problemer med oversiktighet og for snøbrøyting

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

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

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

Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver måned.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.07.26 Side 3 av 3

Myhrerenga Borettslag	Vår ref.:	204/106	Fødselsdato eier:	23.01.1962
Åsenhagen 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Torill Tjernsmo		
Organisasjonsnr: 942 638 523				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel-TV/Internett:

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

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av både TV, Internett og telefoni i samme system.

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

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

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

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

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

Andre spesielle opplysninger:

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

Alle andeler disponerer en sportsbod i kjeller.

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR MYHRERENGA BORETTSLAG

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

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

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

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

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

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

SØPPELAVFALL OG RENHOLD

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

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

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

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

LUFTING

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

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

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

FRAMLEIERE

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

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

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

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

**Vedtekter
for
Myhrerenga borettslag Org nr 942 638 523
Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl**

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. februar 1967 og
sist endret på ordinær generalforsamling 22. april 2024**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Myhrerenga borettslag er et samvirkeforetak 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 Skedsmo kommune og har forretningskontor i Oslo 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 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

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) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, 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, via sin forretningsfører, 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 pkt. 3-2, jfr. 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 15 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 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 andelseieren 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseier 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 andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

(8) Styret gis hjemmel til å viderefakturere egenandelen på forsikring direkte til andelseier når en forsikringsskade skyldes manglende oppfølging av rutiner/vedlikehold/uaktsomhet hos andelseier.

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. Dog skal andelseieren som forvoldte skaden holdes økonomisk ansvarlig.

(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 unntak av varmekabler.

(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, jfr. 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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

(3) Felleskostnader fordeles etter andelsbrøken. Kostnader til oppvarming og varmtvann skal fordeles etter forbruk. Dette faktureres a-konto av borettslaget og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år.

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 besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(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.

(3) Styret skal føre protokoll over 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, jfr. 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 5% av de årlige felleskostnadene.

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 andelseiere 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.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 borettslagsloven 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 pkt. 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 pkt. 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) Stemmeliikhet 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 framtreende 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 andelseiere 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, jfr. 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 borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Husordensregler og parkeringsvedtekter

Andelseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldene husordensregler og parkeringsbestemmelser som styret i Myhrerenga borettslag utarbeider.



INNKALLING 2026

Myhrerenga Borettslag

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

Åsenhagen skole

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Myhrerenga Borettslag

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Åsenhagen skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Myhrerenga Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Garasjelån.
- 5.2 Innhente informasjon angående bytte av boligbyggelag.
- 5.3 Lånet på kr. 40.000.000 i Sparebank deles opp i to lån

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Ingen endring siden forrige generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 250 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Garasjelån.

Mulighet for beboere til å spørre Usbl hva som har skjedd med garasjelånet.

Styret foreslår at det settes av ca. 25 minutter til dette.

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

5.2 Innhente informasjon angående bytte av boligbyggelag.

Grunnet alt trøbbelet vi har hatt med garasjelånet, har styret lyst til å innhente informasjon fra andre boligbyggelag i forbindelse med mulig bytte.

Styret ønsker generalforsamlingens godkjennelse til å innhente informasjon og pristilbud, med mål om å ta et valg om dette på generalforsamling 2027.

Forslag til vedtak: Styret har generalforsamlingens godkjennelse til å innhente pristilbud og annen informasjon fra andre boligbyggelag/tilsvarende bedrifter.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

5.3 Lånet på kr. 40.000.000 i Sparebank deles opp i to lån

Lånet som ble refinansiering i Sparebank 1 i forbindelse med garasjeprosjektet på kr. 40.000.000 må deles opp i to lån.

Lånet på ca. kr. 18.300.000 må refinansieres til ca. kr. 20.800.000 for å kunne betale for overvannsrøret. Dette lånet skal betjenes av alle eiere med renter og avdrag etter nedbetalingsplan fra banken, og fellesgjelden fordeles på alle eiere.

Lånet på ca. kr. 21.700.000 som gjelder garasjeprojektet, skal betjenes med inntekter fra de som leier garasjeplass og uteplass. Dersom likviditeten til borettslaget ikke er god nok og leieinntektene ikke dekker betaling av lånet, vil dette føre til økte felleskostnader for alle, noe som må varsles beboerne på forhånd. Fellesgjelden knyttet til lånet vil bli fordelt på alle eiere.

Forslag til vedtak: Lånet i Sparebank 1 på kr. 40.000.000 deles opp i to lån.

Lånet på ca. kr. 18.300.000 må refinansieres til ca. kr. 20.800.000 for å kunne betale for overvannsrøret. Dette lånet skal betjenes av alle eiere med renter og avdrag etter nedbetalingsplan fra banken, og fellesgjelden fordeles på alle eiere.

Lånet på ca. kr. 21.700.000 som gjelder garasjeprojektet, skal betjenes med inntekter fra de som leier garasjeplass og uteplass. Dersom likviditeten til borettslaget ikke er god nok og leieinntektene ikke dekker betaling av lånet, vil dette måtte føre til økte felleskostnader for alle, noe som må varsles beboerne på forhånd. Fellesgjelden for lånet vil bli fordelt på alle eiere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helene Gårdsvold, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Kathrine Fløgstad, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Susanne Halland, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Zisis Bosmatzis, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Dmitry Nekrasov, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Sven Erik Eliassen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Bettina Jørgensen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Dmitry Nekrasov er på valg, og stiller til gjenvalg.
Zisis Bosmatzis er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dmitry Nekrasov gjenvelges som styremedlem for en periode på to år.
Zisis Bosmatzis gjenvelges som styremedlem for en periode på to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er gjenvalg på varamedlemmer til styret for en periode for ett år.

Gro Ekeheien og Bettina Jørgensen stiller til valg.

Forslag til vedtak: Gro Ekeheien og Bettina Jørgensen velges som varamedlemmer for en periode på ett år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Helene Gårdsvold innstilles som delegat.

Forslag til vedtak: Helene Gårdsvold innstilles som delegat.

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 258 312	8 051 445
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 427 886	691 746
Tilbakeføring av avskrivning	49 375	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-592 500	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	19 866 136	-2 416 730
Endringer i andre langsiktige poster	-67 790	-68 149
B. Årets endring disponible midler	20 683 107	-1 793 134
C. Disponible midler	26 941 419	6 258 312
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	30 663 180	9 424 863
Kortsiktig gjeld	-3 721 761	-3 166 551
C. Disponible midler	26 941 419	6 258 312

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

Resultatregnskap 2025 Myhrerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 155 408	12 751 040	12 934 662	13 047 158
Sum leieinntekt		13 155 408	12 751 040	12 934 662	13 047 158
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	691 496	25 000	1 000	49 000
Sum annen inntekt		691 496	25 000	1 000	49 000
Sum inntekt		13 846 904	12 776 040	12 935 662	13 096 158
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	852 236	824 316	888 800	932 422
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	49 375	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		160 376	50 821	50 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	6	444 872	187 292	160 000	295 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 526 210	2 246 017	2 500 000	2 400 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	32 243	22 167	23 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	257 741	240 919	58 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 985 396	2 976 723	436 500	588 000
Revisjonshonorar		13 950	12 853	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		276 938	266 543	277 000	290 000
Andre honorar	10	115 637	280 644	93 000	96 000
Kontorkostnad		0	22 188	23 500	4 400
TV/bredbånd		11 150	4 188	5 000	8 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		35 590	54 626	60 000	40 000
Kontingent og gaver		52 865	53 027	50 900	50 700
Forsikring		1 036 659	604 266	882 000	1 139 000
Eiendomsskatt		0	57 097	130 000	67 000
Andre kostnader	11	189 034	19 615	6 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	910 690	868 104	915 264	980 000
Sum kostnad		9 200 960	9 041 405	6 823 964	7 296 522
Driftsresultat		4 645 944	3 734 635	6 111 698	5 799 636
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		200 825	277 968	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	7 032	4 849	0	0
Rentekostnad		3 425 915	3 325 706	3 241 571	3 043 065
Netto finansposter		3 218 058	3 042 889	3 241 571	3 043 065
Årsresultat		1 427 886	691 746	2 870 127	2 756 571
Overført til/fra annen egenkapital		1 427 886	691 746	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 427 886	691 746	0	0

Balanse 2025 Myhrerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	2 279 000	2 279 000
Bygninger	5	10 380 420	10 380 420
Påkostninger	5	20 548 200	20 548 200
Garasjer	5	1 454 125	1 454 125
Andeler anleggsmiddel i sameie		217 681	149 891
Andre driftsmidler	5	543 125	0
Sum anleggsmidler		35 422 551	34 811 636
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		73 650	91 072
Kundefordringer		1 504	0
Kostnader til avregning		1 539 683	1 482 203
Forskuddsbetalte kostnader		1 064 508	1 074 468
Innestående konsernkonto og bank		27 983 834	6 777 120
Sum omløpsmidler		30 663 180	9 424 863
SUM EIENDELER		66 085 731	44 236 499

Balanse 2025 Myhrerenga Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 800	16 800
Sum innskutt egenkapital		16 800	16 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-27 082 458	-28 510 344
Sum opptjent egenkapital		-27 082 458	-28 510 344
Sum egenkapital	12	-27 065 658	-28 493 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	86 148 828	66 282 692
Borettsinnskudd		3 280 800	3 280 800
Sum langsiktig gjeld		89 429 628	69 563 492
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		36 053	1 051
Leverandørgjeld		1 422 573	1 322 310
Skyldig off. myndigheter		56 777	53 256
Påløpne renter		503 130	5 556
A konto til avregning		1 612 741	1 608 250
Annen kortsiktig gjeld		90 487	176 128
Sum kortsiktig gjeld		3 721 761	3 166 551
Sum gjeld		93 151 389	72 730 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 085 731	44 236 499
Pantstillelser	14	89 429 628	69 563 492

Sted: _____

Dato: _____

Helene Gårdsvold
Styreleder

Susanne Halland
Styremedlem

Dmitry Nekrasov
Styremedlem

Anne Kathrine Fløgstad
Styremedlem

Zisis Bosmatzis
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm (varme og varmtvann) og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 910 470	6 661 368
3609 Leie parkering	476 700	473 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 136 644	3 015 096
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 631 594	2 600 976
Sum	13 155 408	12 751 040

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	910 690	868 104
8056 Andre finansinntekter i sameie	7 032	4 849
Sum	-903 658	-863 255

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Leie bod	46 676	0
3999 Andre inntekter	644 820	25 000
Sum	691 496	25 000

Konto 3999 gjelder innbetaling fra Lillestrøm Kommune, eiendomsskatt fra 2021 til 2025.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	578 024	537 250
5102 Overtid fra lønnssystemet	29 820	27 620
5120 Timelønn fra lønnssystemet	520	12 240
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	12 000
5150 Påløpne feriepenger	73 004	71 288
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	2 372	2 031
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	600	753
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-2 972	-2 784
5400 Arbeidsgiveravgift	126 203	122 743
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 294	10 052
5424 AFP pensjon	14 187	14 572
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	654	724
5600 Gruppelivsforsikring	0	1 779
5753 Tjenestepensjon OTP	19 532	14 049
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	250 000
Sum	1 102 236	1 074 316

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,05.

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

	Husqvarna Rider	Heat- line (Enøk tiltak)	Valtra A95SH 2A0-Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 209	403 371	0
Årets tilgang :	0	0	592 500
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 209	403 371	592 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 209	403 371	49 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	543 125
Årets avskrivninger :	0	0	49 375
Anskaffelsesår :	2015	2006	2025
Antatt levetid i år :	7	15	10

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	185 413	44 608
6361 Fast renhold	163 156	98 885
6362 Skadedyrtryddelse	32 279	2 646
6364 Matteleie	0	33 688
6391 Snømaking/strøing/feiling	19 135	0
6392 Containerleie/tømming	44 890	7 466
Sum	444 872	187 292

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Lett Styr	32 243	22 167
Sum	32 243	22 167

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	11 088	849
6525 IT utstyr	2 123	3 229
6540 Inventar	84 033	128 449
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 250	6 598
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	61 125	15 779
6552 Driftsmateriell	81 066	73 449
6570 Arbeidstøy	13 056	12 566
Sum	257 741	240 919

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	787 500	35 139
6602 Vedlikehold VVS	724 575	175 392
6603 Vedlikehold elektro	126 357	1 056 768
6608 Vedlikehold varmeanlegg	23 964	59 719
6611 Vedlikehold heiser	2 977	2 878
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	146 074
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	896
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 245 920
6630 Egenandel forsikring	0	23 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	59 019	106 817
6648 Vedlikehold dører og porter	70 324	22 725
6663 Vedlikehold ventilasjon	166 441	101 398
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	24 239	0
Sum	1 985 396	2 976 723

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	2 250	38 331
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 450	9 025
6720 Juridisk honorar	0	4 406
6730 Teknisk honorar	24 626	154 000
6750 Parkeringvakt	64 311	74 881
Sum	115 637	280 644

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	2 349	1 312
7771 Andre gebyrer	181 501	0
7773 Omkostninger innkreving	4 640	10 215
7790 Andre kostnader	545	506
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-1	7 582
Sum	189 034	19 615

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 800	0	16 800
Sum innskutt egenkapital	16 800	0	16 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-28 510 344	1 427 886	-27 082 458
Sum opptjent egenkapital	-28 510 344	1 427 886	-27 082 458
Sum egenkapital	-28 493 544	1 427 886	-27 065 658

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføring av garasjer		
Lånenummer:	22808320995	16369101238	115066102
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2011
Rentesats:	5.34 %	5.10 %	4.445 %
Betingelser:			Flyttende rente
Beregnet innfridd:	29.09.2055	07.10.2025	01.10.2041
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000	18 312 073	72 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	18 157 241	48 125 451
Avdrag i perioden:	0	18 157 241	1 976 623
Opptak i perioden:	40 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	40 000 000	0	46 148 828
Saldo 5 år frem i tid:	32 999 999	0	35 432 491

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115066102	126	288 717	36 378 342
	42	232 632	9 770 544
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808320995	126	250 248	31 531 248
	42	201 636	8 468 712

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

Lån i Dnb 16369101238 er refinansiert i Sparebank 1 Ringerike Hadeland. Dette gjelder våtromrehabilitering. Planlagt nedbetalt 2055.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	86 148 828
Innskuddskapital	3 280 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	89 429 628
Bokført verdi av pantsatt eiendom	34 661 745

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

Resultat og balanse med noter for Myhrerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Myhrerenga Borettslag

Styreleder	Helene Gårdsvold (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Zisis Bosmatzis (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Susanne Halland (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Dmitry Nekrasov (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Anne Kathrine Fløgstad (sign.)	07.04.2026

Til generalforsamlingen i Myhrerenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myhrerenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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

Daniel Walstad Nyberg
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."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-20 13:06:23 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: JLMNB-SSN23-U5PHQ-D8CKZ-0DZ5V-E8HP6

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Myhrerenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helene Gårdsvold
Styremedlem, Anne Kathrine Fløgstad
Styremedlem, Susanne Halland
Styremedlem, Zisis Bosmatzis
Styremedlem, Dmitry Nekrasov
Varamedlem, Sven Erik Eliassen
Varamedlem, Bettina Jørgensen

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

Virksomhetens art

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

Myhrerenga Borettslag består av 168 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Myhrerenga Borettslag bruker systemet Lettstyrt HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025: Tiltak 1. Årlig service på ventilasjonsanlegg.

Tiltak 2. Årlig inspeksjon/rengjøring av alle søppelcontainere.

Tiltak 3. Jevnlige HMS/brannvernrunder.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i løpet av året, og styrets representant har deltatt på to møter i Sameiet Åsenhagen Fiber.

Avtaleperioden med Viken Fiber går ut i 2026, Sameiet Åsenhagen Fiber har signert ny avtale.

Oppgaver i styreperioden:

- Jobbet med garasjeprosjektet, som er nesten ferdigstilt.
- Oppfølging av lekkasjer i etterkant av arbeid utført av Nortekk. Saken har ikke blitt fulgt godt nok opp grunnet garasjeprosjekt, men vi har nå gjenopptatt saken. Arbeidet med 15B viste at årsaken til lekkasjene er dårlig utført arbeid rundt avløpsrør. Denne feilen gikk igjen på alle avløpsrør, på alle tak, og har også ført til fukt- og råteskader på undertak og bjelkelag. Alle avløpsrørene er reparert, men vi jobber for at Nortekk skal utbedre skadene forårsaket av det dårlige arbeidet de har utført.
- Fortsatt rydding av søppel/hensatte gjenstander i kjellere/fellesområder og ved søppelcontainere.
- Fulgt opp en forsikringssak, etter at varebil fra Oda rev ned overbygget over 15D. Etter 9 måneder var endelig overbygg og vindu byttet ut.
- Gjennomført regelmessige HMS/brannvernrunder.
- Utført vedlikehold på calling-anlegg og inngangsdører i borettslaget.
- Svart på henvendelser via Lettstyrt, sendt ut informasjonsskriv pr. epost, sms og fysiske brev.
- Igangsatt prosess for rengjøring av ventilasjonsanlegg. Anlegget bør rengjøres jevnlig, det anbefales å gjøre dette med 6-8 års mellomrom. Anlegget vårt har aldri blitt rengjort tidligere. To personer med tilknytning til styret stilte sine leiligheter til disposisjon for befaring. Befaring viste at kanalene for utluft(bad og kjøkken) har sterkt redusert kapasitet grunnet støvansamling, mens kanalene for innluft(stue og soverom) inneholder potensielt helseskadelig byggstøv. Rengjøring er derfor bestilt, med planlagt oppstart 4. mai.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

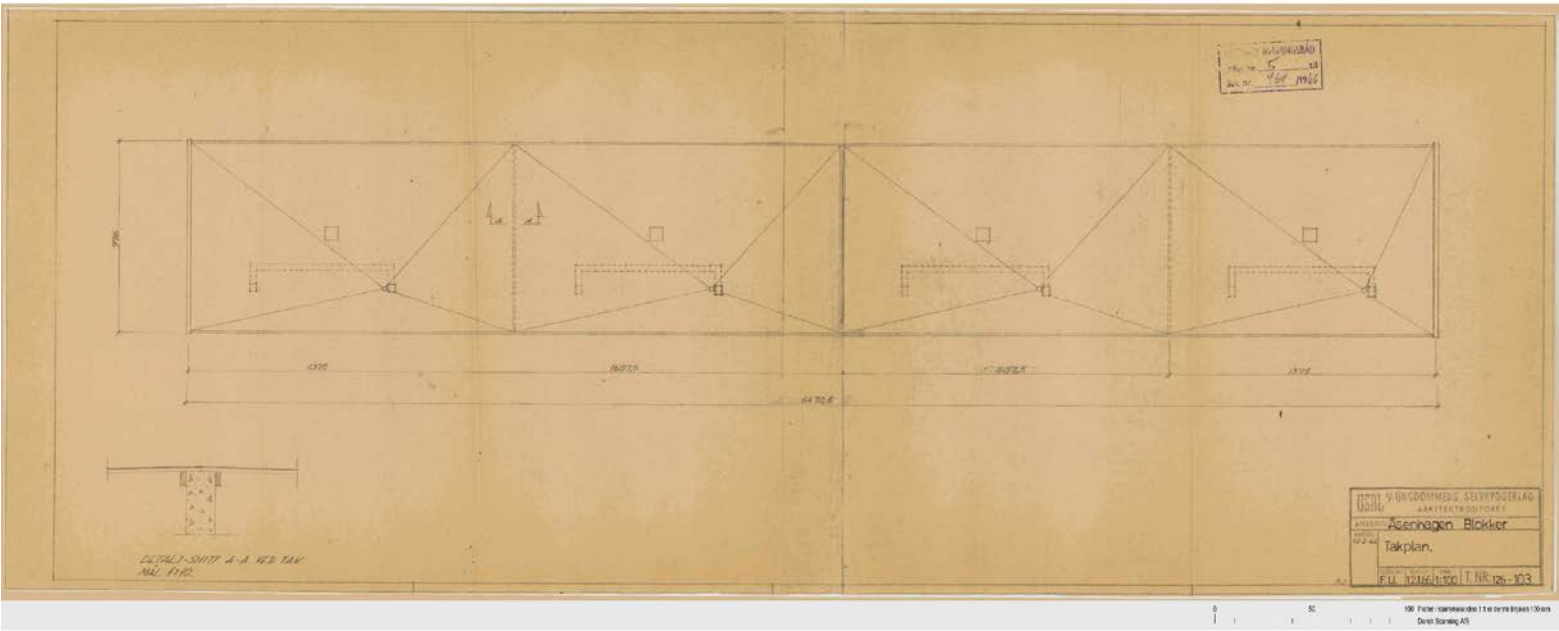
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

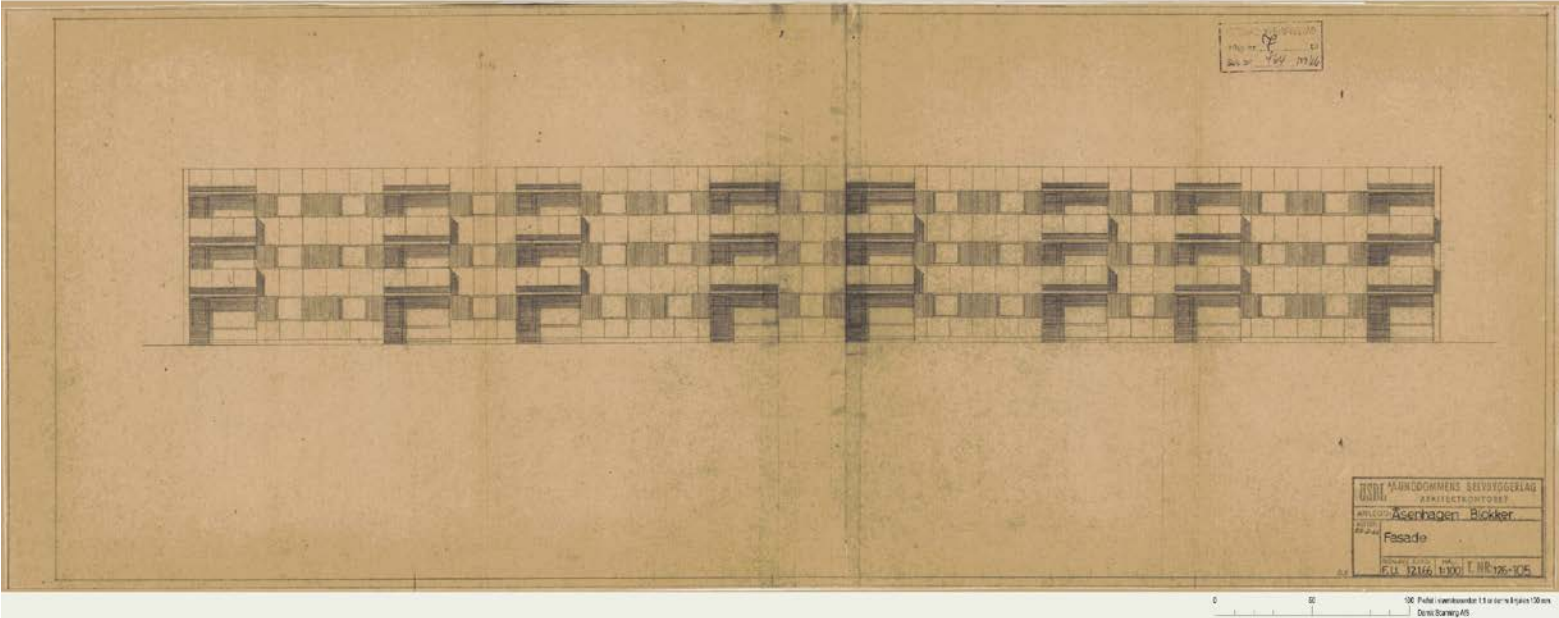
NB:

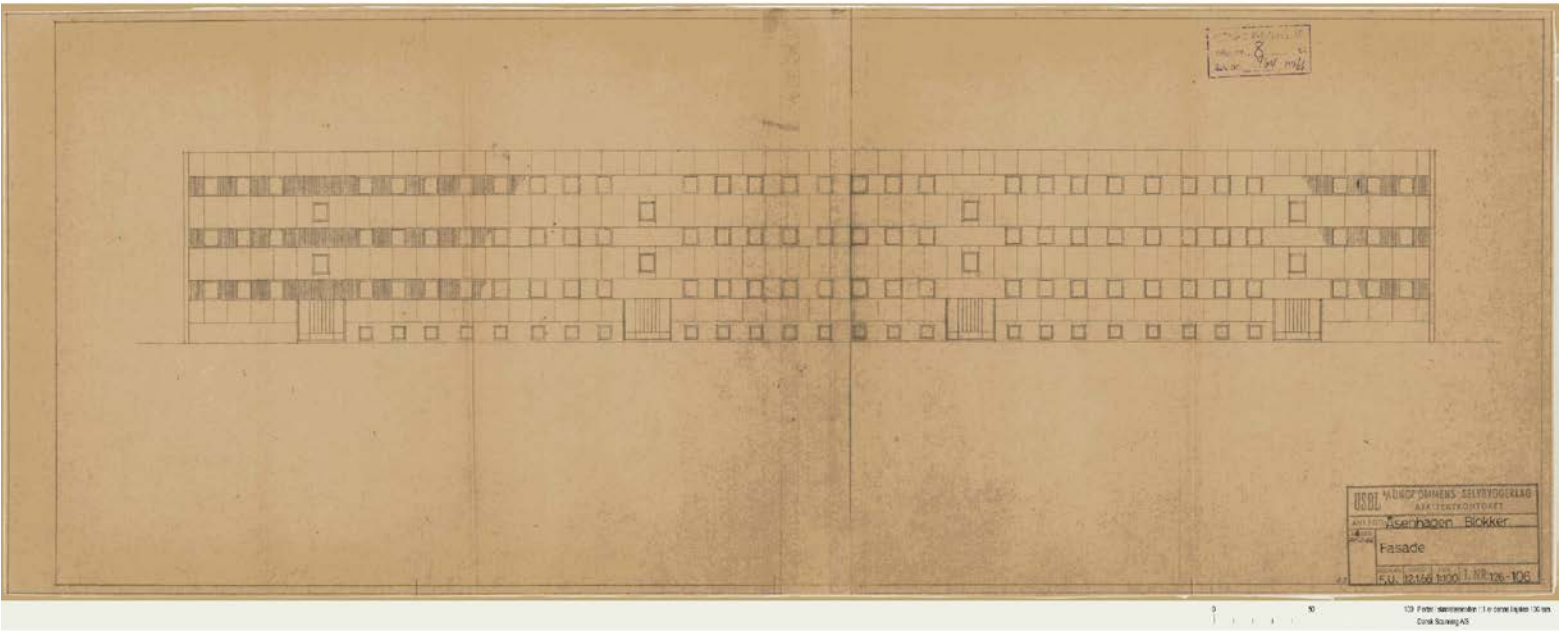
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

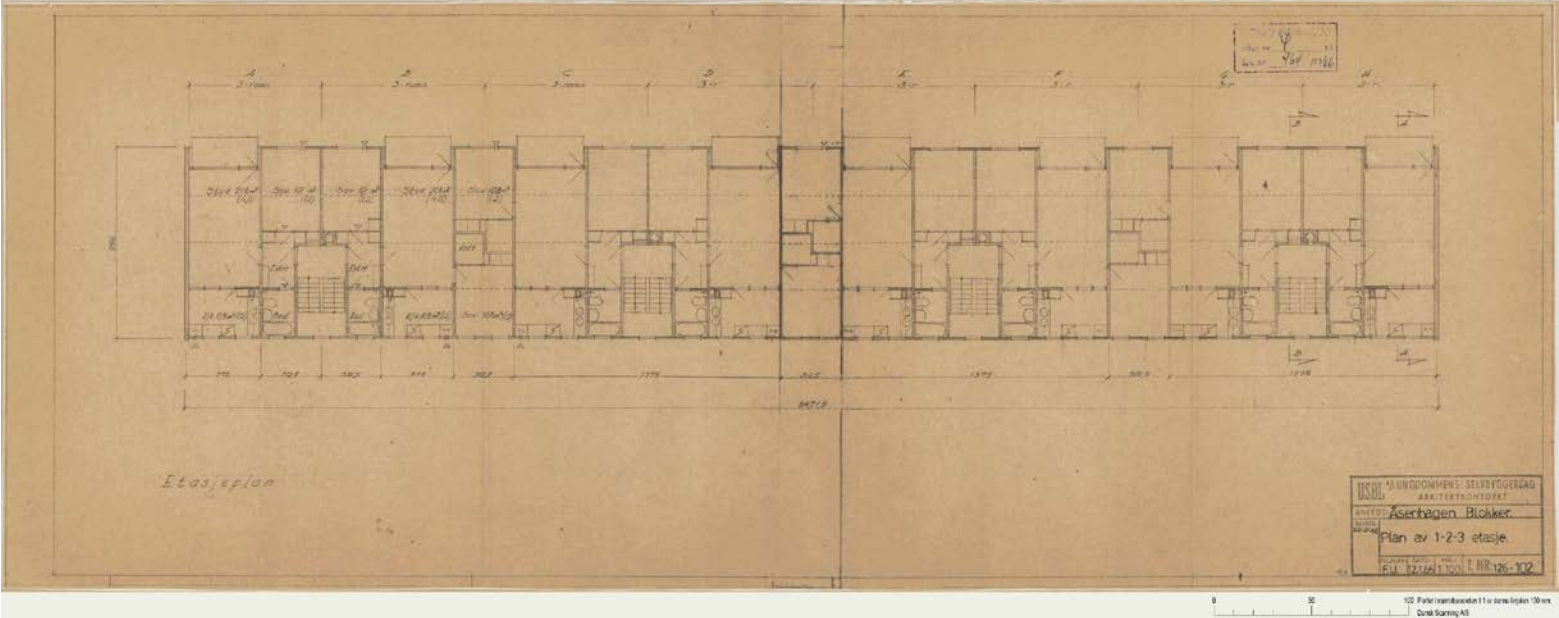
_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

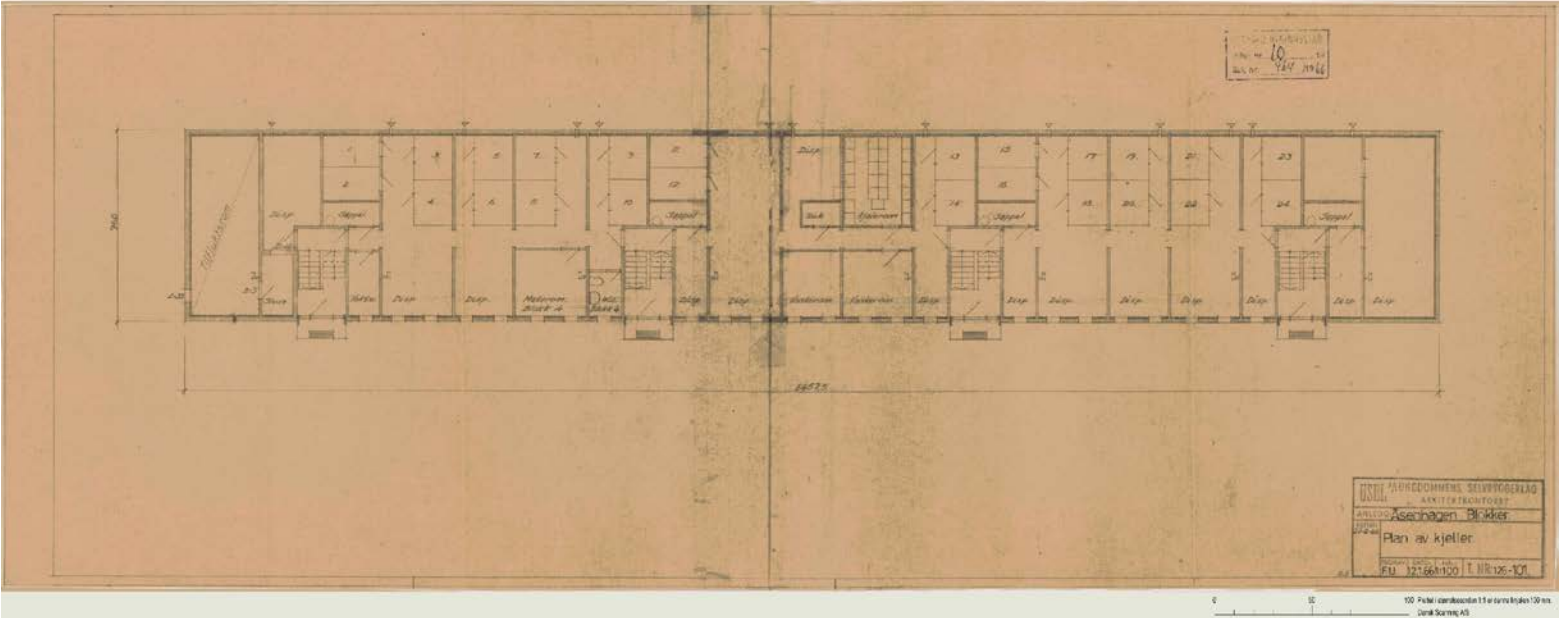
Eiers underskrift











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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for**Boligblokk**..... under sak nr.**464/66**.....

approberte byggearbeider på eiendommen**Åsenhagen 11**.....

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

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

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

Skedsmo Komm. Bygn.kontroll den**18/3.**..... 197 **0**

BYGNINGSKONTROLL

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningsskontrollør
B. Iversen

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

3 etg. boligblokk m/24 leiligheter Asenhagen 11
..... adr.

gnr. ⁵⁶..... bnr. ⁴⁴..... i Skedsmo

Eier: BBL Ungdommens Selvbyggerlag Postadresse: Hammersborg torg 1 b,
Oslo 1

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

tilfluktsrommet må utføres slik approbasjonen tilsier.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 23/2. 19 68

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
B. ¹versen

Hafslund Nett

#3500033

Retur: 2015-07-01
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)


Doknr: 827742 Tinglyst: 10.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Hafslund Nett AS og **Myhrerenga Borettslag**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 56 bnr. 55 i Skedsmo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Åsenhagen 3A, 2020 Skedsmokorset
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 10.06.2015.
Trasélengde ca 40 m over eiendommen
Trasébredde ca 1 m
Grøftedybde ca 0,6 – 1,0 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 2.000,-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprossessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

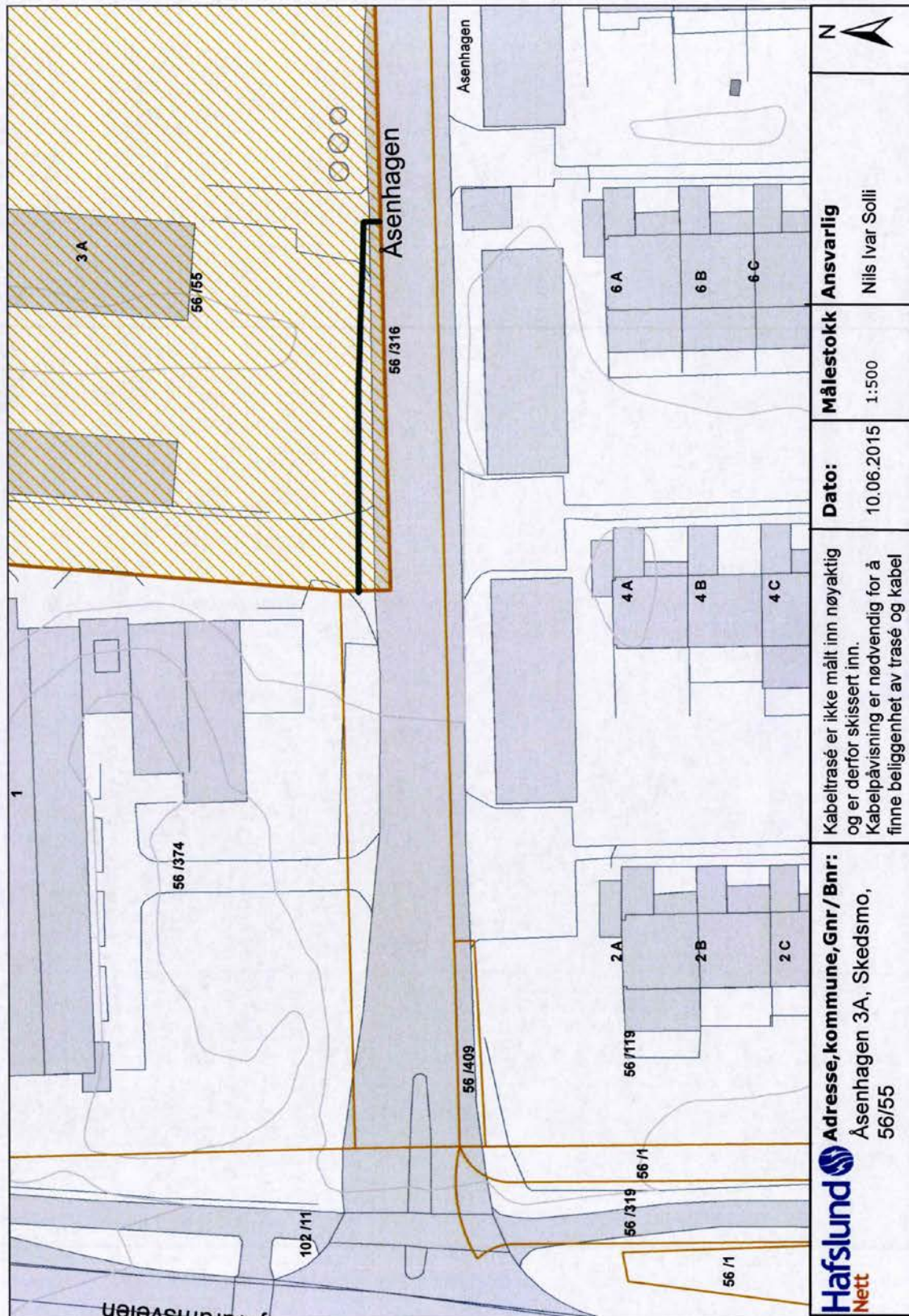
Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	<i>Skeibmo</i>	Dato:	<i>17-15</i>	Sted:	Oslo	Dato:	<i>7/4-15</i>
-------	----------------	-------	--------------	-------	------	-------	---------------

Grunneier1 signatur:	<i>Laila Hansen</i>
(Blokkbokst.):	<i>LAILA HANSEN</i>
Org.nr./ personnr.:	<i>942 638 523</i>
Grunneier 2 signatur:	<i>Rolf Shovdal</i>
(Blokkbokst.):	<i>ROLF SHOVDAL</i>
Org.nr./ personnr.:	<i>942 638 523</i>
	<i>MYHRENGA BORETTSLAG</i>

Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	<i>vidar</i>
(Blokkbokst.):	VIDAR MARTINIUSSEN
Saksbeh., signatur:	<i>Jørn Berntzen</i>
(Blokkbokst.):	JØRN BERNTZEN
(Blokkbokst.):	

Overenskomst



Hafslund
Nett

Adresse, kommune, Gnr / Bnr:
Åsenhagen 3A, Skedsmo,
56/55

Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel

Dato:
10.06.2015

Målestokk
1:500

Ansvarlig
Nils Ivar Solli



1/1

TINGLYST

23. MAJ 1990

NEDRE ROMERIKE
SØRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 4493

Doknr: 104493 Tinglyst: 23.05.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**RETTSBOK
FOR
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT**

År 1989 den 27. februar ble rett holdt på sorenskriverkontoret
i Lillestrøm.

Rettens formann: Sorenskriver J.A. Reiersrud.

Skjønsmenn: 1. Murmester Per E. Fossum, Nesbru.
2. Oppm.sjef Alf Trengereid, Nittedal.
3. Herredsskogm. Gudbrand Gisleberg, Åneby.
4. Gårdbruker Kåre Skogvold, Kjeller.

Protokollfører: Laila Skaug.

Sak nr.: B 5/1987 og B 3/1988

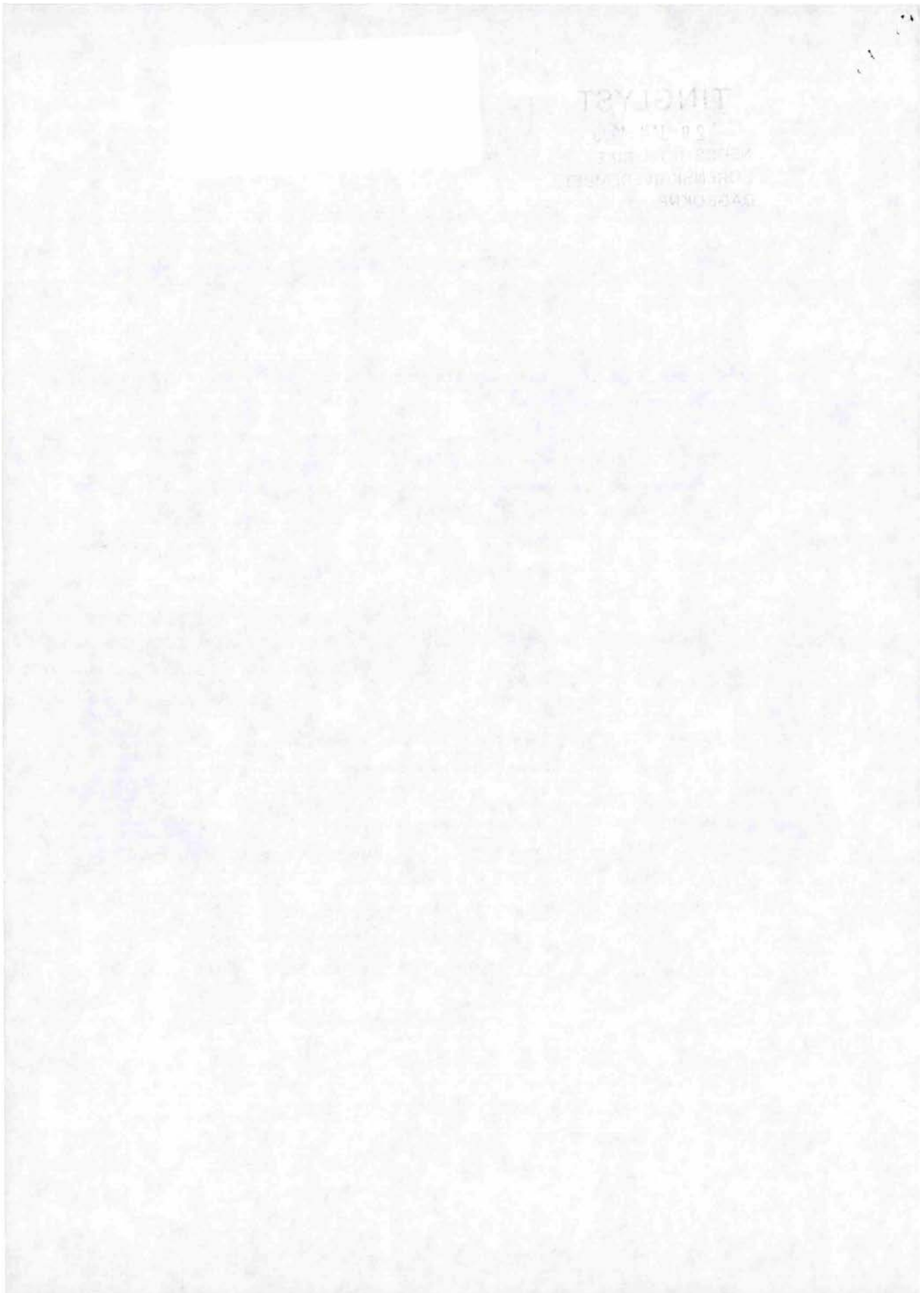
Saksøker: Skedsmo kommune v/ordføreren, Strømmen.

Prosessfullm.: Advokat Birger Olafsen, Oslo 1.

Saksøkt: Jan Engelsen m.fl.

Prosessfullm.: Advokat Sigmund Øien, Lillestrøm.

Saken gjelder: Ekspropriasjonsskjønn og avtaleskjønn
i forbindelse med anlegg av gang- og sykkel-
vei langs riksvei 120 i Gjerdrum.



44

S A K S O M K O S T N I N G E R

Saksøkeren må bære utgiftene ved skjønnet. De saksøkte har påstått seg tilkjent saksomkostninger.

Advokat Sigmund Øien som har representert samtlige saksøkte med unntak av to takstnumre, har i arbeidsoppgave datert 17. februar 1989 oppgitt sitt salær til kr. 49.000,-. Dertil kommer omkostninger med i alt kr. 1.000,-.

Salæret omfatter også forliksforhandlinger etter prosedyremøtet.

Arbeidsoppgaven har vært forelagt saksøkerens prosessfullmektig som ikke har hatt bemerkninger.

Retten legger etter dette arbeidsoppgaven til grunn og fastsetter salæret inkl. omkostninger til kr. 50.000,-.

S L U T N I N G:

1. Skedsmo kommune betaler de respektive saksøkte de forannevnte erstatningsbeløp.
2. Saksøkeren betaler de lovbestemte utgifter ved skjønnet, herunder godtgjøring til skjønnsmennene etter fastsetting av rettens formann.
3. Saksøkeren erstatter de saksøktes utgifter til juridisk bistand innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dette skjønn.

Retten hevet.



Per E. Fossum

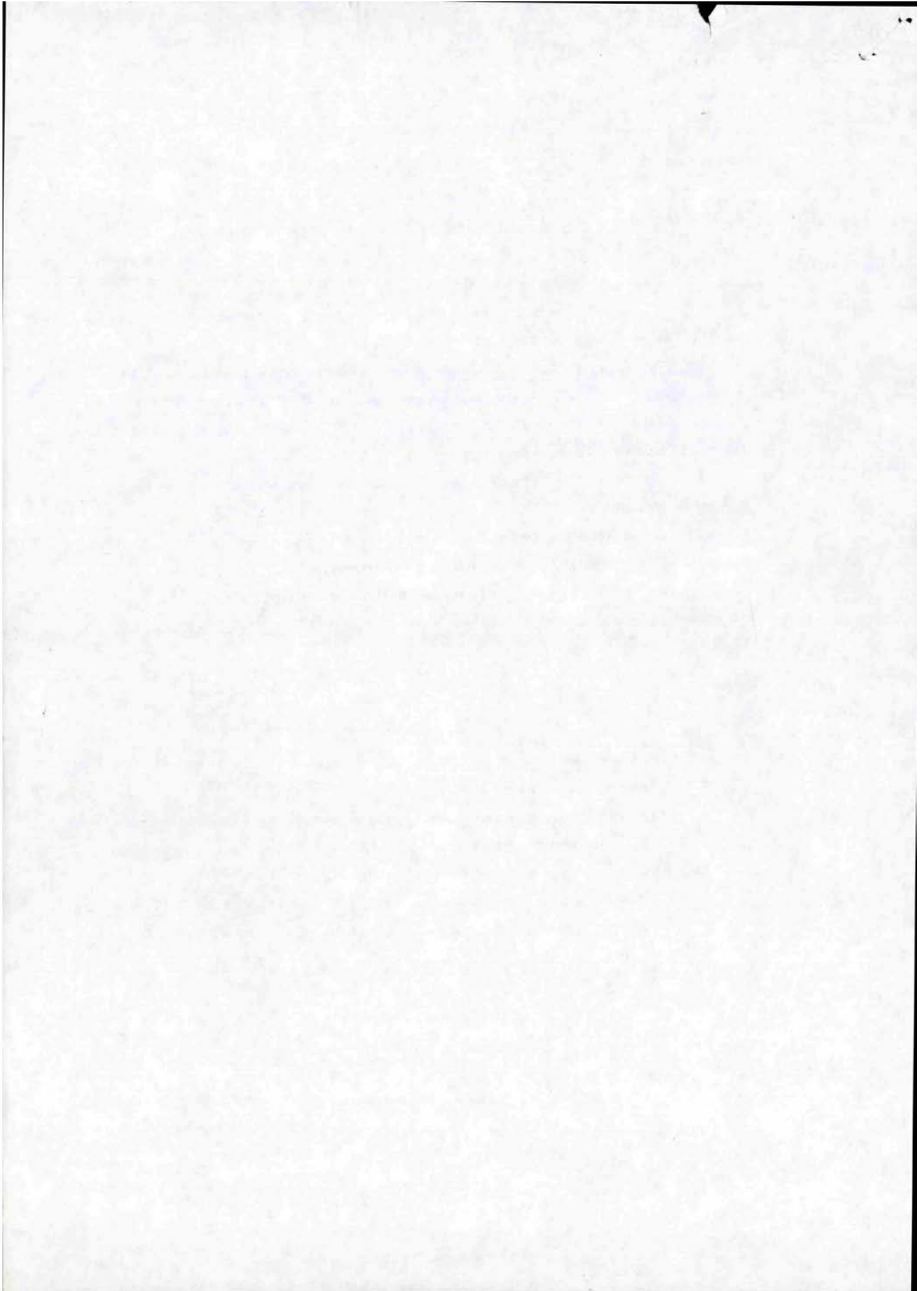
J.A. Reiersrud

Alf Trengereid

Gudbrand Gisleberg

Kåre Skogvold

Per E. Fossum
Bem.



Skedsmo kommune,
Oppmålingsvesenet,
Torggata 5, Lillestrøm, Brøtergt. 2
telef. 71120201 730410

DAGBOKFØRT

16. MAR 81 01572

SORENSKRIVEREN Erklæring vedr overdragelse av veigrunn.
NEDRE ROMERIKE

O - 2/1966.

M. nr. 3-980

J. nr.

Undertegnede eier av.....Asenhagen 3 - 17.....

gnr. 56 bnr. 55 i Skedsmo forplikter for seg og mulig
senere eiere at den regulerte veigrunn i en bredde av inntil
10 m. med nødvendig tillegg for fylling og skjæring

slik inntegnet på vedlagte målebrevskart, areal ca. 1150 m2. og
i samsvar med gjeldende regulering- og tomtedelingsplan skal til-
skjøtes Skedsmo kommune vederlagsfritt uten dom eller ekspropriasjon
fra det tidspunkt Skedsmo kommune påbegynner veiopparbeidelsen og/
eller overtar vedlikeholdet, jfr. gjeldende lover og vedtekter.
§ 47 og § 48 i lov av 22. feb. 1924 og § 63,3 og § 67 i lov av 18.
juni 1965.

Nærværende erklæring sammen med en bekreftelse fra kommunen om at
veiopparbeidelsen er påbegynt og/eller vedlikeholdet er overtatt av
kommunen, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen jfr.
tinglysningslovens § 14,2.

Denne erklæring kan tinglyses på min/vår eiendom, gnr. 56
bnr. 55 i Skedsmo og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes
samtykke. Verdi ca. kr.

Skedsmo den 5/3 1981

Nyhrerenga Borettslag

Inna Lise Kristiansen

Hjemmelshaver av gnr. 56 bnr. 55

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette dokument er
over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær.

Gjithon JensenSven O. Stensrud





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

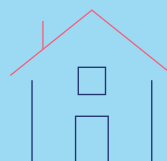
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0064/26

Adresse: Åsenhagen 11B, 2020 SKEDSMOKORSET, gnr. 56,
bnr. 55, andelsnr. 32 i Myhrerenga Borettslag
med orgnr. 942638523 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Martin Trykstad

Tlf: 479 06 304

Epost: martin.t@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/