NORDVIK

Åsenhagen 13B

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Åsenhagen 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og arealeffektiv leilighet m/familievennlig beliggenhet! Vestevendt balkong på 6m² - A-konto oppvarming inkl.

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**3 361 633,-**
Fellesgjeld	**402 484,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 434,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Åsenhagen 13B, presentert av Eiliv Solheim v/ Nordvik Lillestrøm!
Arealeffektiv og sentralt beliggende leilighet på Skedsmokorset med familievennlig planløsning. Leiligheten har åpen stue-/kjøkkenløsning, flislagt bad, et soverom, samt et rom selger har delt inn i ulike seksjoner (opprinnelig et soverom). Videre er det en hyggelig vestvendt balkong på 6 m², kjellerbod på 5 m² og mulighet for parkerings-/garasjeleie etter venteliste.

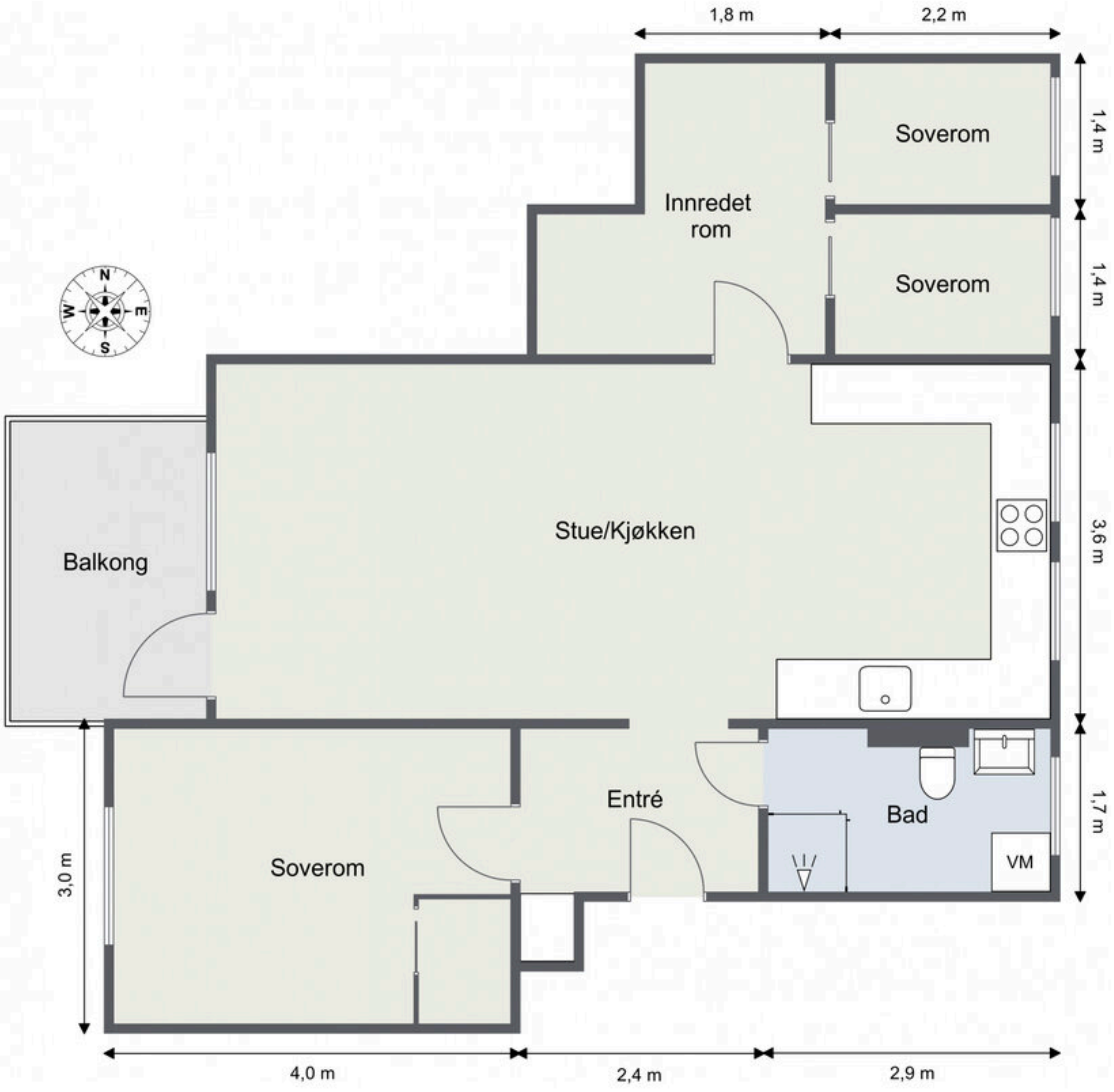
Verdt å merke seg:
Lys og arealeffektiv leilighet
Vestvendt balkong på 6 kvm
Disponerer kjellerbod på 5 kvm
Radiatorvarme og vannbåren gulvvarme på bad
Parkeringsleie etter venteliste
Oppvarming og varmtvann a-konto inkl.
Bussholdeplass 280 m unna
Nærhet til turområder og marka
Kort vei til Skedsmo sentrum

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Åsenhagen 13B

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.























Nærområdet


Rød merking = Ski
Blå merking = Fotrute
Ringdalshytta 4,1
Busterudvangen
via Rundtjern 8,2
Harasletta P.plass 9,1
Lysløyperunden 4,4
Tærudtjerna 1,6
Ringdalshytta 4,5
Harasletta P.plass 9,5
Tærudtjerna 1,5
Lysløyperunden 4,4
Lysløyperunden 4,4
LYSLØYPE GÅ DENNE VEI


VELKOMMEN
HAUGER GOLFKLUBB




SKEDSMO
SENTER

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0437/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsenhagen 13B, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 56, bnr 55 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 25 i Myhrerenga Borettslag, org.nr. 942638523

Selger
Martin Stokholm Linge

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
402 484,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 352 484,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 449,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 361 633,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 370 933,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken, Innredet rom, 2 boder.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
3. etasje BRA-i 67 m²: Entré, Soverom, Stue/Kjøkken, Bad, Innredet rom.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er montert dørcalling med åpner, så det er enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan!

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra begge ender av rommet! I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en hyggelig vestvendt balkong på 6 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
På kjøkkenet er plassen blitt godt utnyttet, og innredningen har rikelig med benk- og skapplass. Skapene har slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-

greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Bad:
Boligen har et flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører,
opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Soverom:
Boligen har opprinnelig to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i stor skyvedørsgarderobe. Det andre rommet er i dag delt inn i flere rom, med en vegg selger har satt inn.

Gulv: Fliser i entré og bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av tapet/strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Tak-ess i entré. Malte slette flater i øvrige rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt eierskifterapport.

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

Det er ikke noe ansiennitetprinsipp på garasjer eller biloppstillingsplass.
Det er ikke tillatt å parkere utenom anviste plasser, og parkeringsselskapet Firstpark håndhever reglene. Parkering langs veien medfører problemer med oversiktighet og for snøbrøyting
For å leie biloppstillingsplass eller garasje kan man kontakte styret ved å sende epost til myhrerenga@mail.lettstyrt.no.

Pris for leie av biloppstillingsplass med motorvarmer er 200,- pr mnd.
Pris for leie av garasje er 500,- pr mnd.
Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver måned.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 19. august 2022.
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Fullstendig rehabilitering av baderom og skifting av vinduer er utført via borettslaget.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Via borettslaget.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Via borettslaget.
-Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, det foreligger samsvarserklæring.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
- . Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja, se tilstandsrapport.
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja, tilstandsrapport fra desember 2025.
- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja, står i tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig
Dalbeck Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk over 3 etasjer og kjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader kledd med fasadeplater og teglstein. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av sprukket flis samt slitasje og svelling i karm og servanskap.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap

med avrenning til sluk.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme på bad. Radiator i stue.

Informasjon om strømforbruk
Boligen har vært leid ut. Selger har ikke bebodd boligen den siste tiden.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 434,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, internett, rengjøring, brøyting, gressklipping, renovasjon, A-konto varmtvann og fyring, forretningsførsel, felles forsikring mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Avdrag felleslån: kr. 366,-
- Renter felleslån 2: kr. 1 065,-
- Felleskostnader: kr. 3 646,-
- Avdrag felleslån 2: kr. 1 069,-
- Renter felleslån: kr. 463,-
- Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 83): kr. 825,-

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

Det er tatt opp lån for å bygge nye garasjer, så fellesgjelden øker, men lånet skal betjenes ved økte leiepriser for parkering, så det er ingen økning i felleskostnader.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 022 209,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 088 837,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er med i sameiet Åsenhagen Fiber som er eiet av de 454 Usbl borettslagsleilighetene på Åsenhagen. Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av både TV, Internett og telefoni i samme system. Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres på www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Myhrerenga borettslag har en sentral beliggenhet på Skedsmokorset og omfatter Åsenhagen 3 til 15.
- Borettslaget består derfor av syv lavblokker med totalt 168 leiligheter og ble etablert i 1967.

Mellom 2010-2012 ble det gjennomført en

passivhusrehabilitering i borettslaget: i 2010-2011 ble blokkene tilleggsisolert, de fikk nye fasader, det ble montert et nytt balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, det ble installert varmepumper i fyrrommet og høyeffektive solfangere på taket til blokk 15. I 2011-2012 ble alle våtrom renovert, og soilrør og vannrør ble skiftet ut.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse, dette koster per dags dato kr 300,- pr. person.

Styret opplyser per 10.12.2025:
"Det er tatt opp lån for å bygge nye garasjer, så fellesgjelden øker, men lånet skal betjenes ved økte leiepriser for parkering, så det er ingen økning i felleskostnader.
Felleskostnadene inkluderer a-konto til oppvarming/varmtvann, TV og internett, vaktmestertjenester.
Det er mottatt nabovarsler for ombygning av industritomt og bussholdeplass i Gjerdrumsveien.
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheter. Hver leilighet kan leie maks to plasser(så fremt det er noen ledige). Per dags dato tror jeg det er ventelister.
Per dags dato er det bare uteplassene ved Gjerdrumsveien som har lading, men når garasjene er ferdige skal det være tilgjengelig på alle plasser.
Det medfølger bod nummerert i henhold til boligens leilighetsnummer."

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget, medlemmer i storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo) og boligbyggelagets medlemmer (USBL) har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 402 484,-pr. 08.12.2025

Borettslaget har to felles lån:

Lånenummer: 115066102, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 30.10.2025: 46 656 081
Andel av saldo: 291 890
Første termin/første avdrag: 01.01.2013 (siste termin 01.10.2041)
Rehab fasader

Lånenummer: 16369101238, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 30.10.2025: 17 677 487
Andel av saldo: 110 594
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2042)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 911,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 691 746,- I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 870 127,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Trappevask utføres av andelseierne i henhold til oppsatt plan i oppgangene.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7263503

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 32 577 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kart i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik bolig visningsskilt til visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på Åsenhagen, som er et svært barnevennlig boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Skedsmokorset ligger praktisk til midt mellom Oslo sentrum og Gardermoen, og det går direktebusser som tar deg til begge steder. Nærområdet har mye å by på, med fine turområder, gode idrettsanlegg og en rekke daglige servicetilbud.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Skedsmokorset hvor du finner Kiwi, Europris, Rema 1000 og Meny. Her ligger også Skedsmosenteret - et moderne kjøpesenter med det meste av det du måtte trenge. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med alle byfasiliteter, samt Strømmen Storsenter.

Fritid/rekreasjon:
Området har et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb, og på Skedsmokorset finner du flere fotballbaner samt en ishall (Skedsmohallen). I tillegg er det kort vei til svømmehall, klatrevegg, flere treningssentre, Taekwondo-klubb, danseklubber, håndballhall (Tærudhallen) m.m. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder i Romeriksåsen, herunder Tæruddalen.

I Tæruddalen finner du lysløype og et mylder av stier. Lysløypa er oppgradert og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa tar deg opp til idylliske badevann, koselige turhytter og sittebenker for en pust i bakken. Det er meget gode sopp- og bærforekomster i området, og flere plasser hvor du kan prøve fiskelykken.

Barnehager/skoler:
Fra eiendommen er det kun ca. 0,2 kilometer til Åsenhagen barneskole, med trygg skolevei. I tillegg er det gangavstand til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som Lillestrøm VGS og Skedsmo VGS. OsloMet - storbyuniversitetet - har avdeling på Kjeller, i utkanten av Lillestrøm sentrum.

Det er et godt utvalg av private og kommunale barnehager på Skedsmokorset. Nærmeste er Åsenhagen barnehage (0,4 km unna), Korshagen barnehage (ca 1 km unna), samt Vardeåsen nærmiljøsenter (ca. 1 km unna). For øvrig er det mange andre barnehager i området. Se Lillestrøm kommune sin nettside for nærmere info om barnehager og skoler.

Offentlig transport:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Åsenhagen, som ligger ca. 400m unna. Her kan man ta direktebuss til Oslo sentrum (#400 Oslo Bussterminal), evt. Kan man hoppe av 400-bussen etter et knapt minutt, og ta bussen til Lillestrøm sentrum (#360 Blystadlia). Alt i alt er det hyppige avganger til både Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad, Sørumsand med mer.

Ved å benytte bil tar det ca. 9 min ned til Lillestrøm, 12 min til Strømmen storsenter, 20 min til Oslo sentrum og 22 min til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Deler av det ene rommet som i dag benyttes som to barnerom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.03.1970.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Opprinnelig soverom og bod er i dag gjort om til innredet rom og to andre rom på 3 kvm hver.

Kjøkkenet er blitt åpnet opp mot stuen ved å fjerne en vegg.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til grønnstruktur, offentlig/privat tjenesteyting og næringsvirksomhet. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Boligen berøres ikke av hensynssoner, men naboområdene er berørt av hensynssone H560_31 og H320_4, H370_1. Hensynssone gjelder særlige hensyn til naturmiljø; raviner i marin leire, fare for flom i bekker med

årssikker vannføring og høyspenningsanlegg.

§1
1. Det regulerte området er begrenset med rød strek på reguleringsplanen (se vedlegg "endrede reguleringsbestemmelser" i salgsoppgaven).
2. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen, som består av boligblokker, rekkehus og tunhus i rekker, samt garasjer oppføres med den beliggenhet, form og størrelse som vist på planen. Industri eller verksteder, lagerbygg eller opplag i friluft av enhver art, tillates ikke.
3. Boligblokkene skal oppføres i 3 etasjer, rekkehusene i 2 etasjer og tunhusene i 1 etasje. Garasjene oppføres i 1 etasje.
4. Forretning kan bare bygges eller innredes der hvor bygningsrådet tillater det.

§2
1. Alle bygninger skal ha flatt tak.
2. Bygningenes farge må godkjennes av bygningsrådet. Garasjene må gis en utforming og fasadebehandling som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

§ 3
1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittliggende bygninger, så som tunhusenes fellesgårder etc. må gis en tiltalende utføring og behandling. Det må utarbeides en fellesplan for disse områder som viser beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelkasser og eventuelle beholdere for flytende brensel, forstøtningsmurer etc.
2. Innhegning kan bare skje etter bygningsrådets samtykke og skal utføres som hekkebeplantning e. l.
3. Ingen tomt eller fellesareal må beplantes med trær som virker skjemmende eller sjenerende for naboer eller gjenboere.

Nærliggende områder til eiendommen har reguleringsplanforslag på grunnen for Gjerdrumsveien 38, samt Fribergjordet og Skedsmo stadion. Gjerdrumsveien 38 gjelder å tilrettelegge tomten for næringsbygg, planstatus er markert som planlegging igangsatt. Fribergjordet og Skedsmo stadion gjelder å regulere dagens Skedsmo stadion med utvidelsesområde på Fribergjordet. Det planlegges for ny barnehage i innenfor planområdet, samt fotballbaner og hall, ishall, "multibygg" for dans, kampsport og turn, publikumsfasiliteter og områder for egenorgansiert aktivitet og rekreasjon.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense, og eiendommen ligger under marin grense men har ingen risiko for kvikkleireskred. Temakart og grunnforurensning dette ikke berører eiendommen. Aktsomhetskartet for flom viser at eiendommen ikke berøres av dette, men at nærliggende området gjør, og flomsonekartet viser at eiendommen ikke er flomutsatt. Temakart kan man få tilsendt ved henvendelse til megler.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

3205/56/55:
02.06.1964 - Dokumentnr: 102303 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1981 - Dokumentnr: 101572 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:Skedsmo kommune

25.05.1989 - Dokumentnr: 104680 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:391
Bestemmelse om kloakkledning

23.05.1990 - Dokumentnr: 104493 - Skjønn
Ekspropriasjon/avtaleskjønn av 27/2 1989 i forbindelse med
anlegg av gang- og sykkelvei langs Rv 120 i Gjerdrum.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2002 - Dokumentnr: 12943 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:414
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2015 - Dokumentnr: 827742 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

21.01.1966 - Dokumentnr: 100232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:2

09.10.1968 - Dokumentnr: 8979 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

09.10.1968 - Dokumentnr: 108979 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56
bnr 118

27.11.1980 - Dokumentnr: 106896 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:374

16.09.1991 - Dokumentnr: 11869 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:56 Bnr:408
Areal 304 m2.

25.06.1993 - Dokumentnr: 7010 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 15151 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:55

01.01.2024 - Dokumentnr: 146476 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:55

02.02.1968 - Dokumentnr: 100395 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:20
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 2500,- per stk. - 1 stk. visning inkludert kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 150,-

Samlet skal selger betale kr. 133 633,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. januar 2026

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler 2
Tobias Nysæther Gulbrandsen, Eiendomsmegler
Tlf. 92468385

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsenhagen 13B

Nabolaget Åsenhagen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	**10 min** 0.9 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	**5 min** 2.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**15 min** 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**14 min** 7.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**14 min** 7.5 km

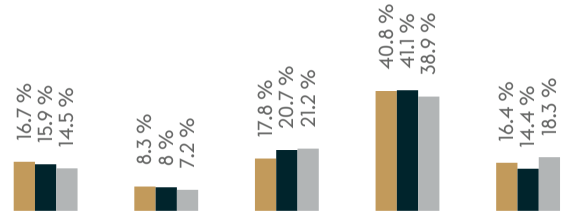
Offentlig transport

Åsenhagen Linje 400, 400E	**5 min** 0.4 km
Leirsund stasjon Linje R13	**10 min** 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 24.2 km
Oslo Gardermoen	**22 min**

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	**4 min** 0.4 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	**10 min** 0.9 km
Korshagen kommunale barnehage ... 74 barn	**14 min** 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsenhagen ballplass	3 min
Åsenenga nærmiljøanlegg	4 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	10 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 80/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Åsenhagen 13B
2020 Skedsmokorset

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 20/01/2026

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:56, Bnr: 55
Hjemmelshaver:	Martin Stokholm Linge
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	25
Byggeår:	1967
Tomt:	32577 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	11.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med plen, beplantning og bilopptillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer og kjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader kledd med fasadeplater og teglstein. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré og bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av tapet/strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Tak-ess i entré. Malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.Etasje	67			6
SUM BYGNING	67			6
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken, Innredet rom, 2 Barnerom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Eventuell kjellerbod er ikke tilgjengelig for arealoppmåling på befaringsdagen.

Tidligere soverom er delt inn i innredet rom og to små barnerom. Barnerommene er hver på ca. 3 m2, noe som er under anbefalt minimumsstørrelse for soverom, som er 7 m2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på bad. Radiator i stue.

Takhøyde: Ca 249cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leieboer

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

20/01/2026



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres en sprukket flis i dusjsonen, ikke behov for strakstiltak.

Servantskap og dørkarm fremstår med slitasje og noe svelling. Ikke behov for strakstiltak, men utskiftninger vil være naturlig i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukket flis samt slitasje og svelling i karm og servanskap.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra entré. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold, mindre utbedringer bør dog forventes. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2010. Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, det ble ikke avdekket skader på bygningsdelen. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på ca 6m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på balansert ventilasjon på soverom og stue. Mekanisk felles avtrekk på bad. Kullfilter med omluft på kjøkken.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske arbeid. Øvrig historikk er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Tidligere soverom er delt inn i innredet rom og to små barnerom. Barnerommene er hver på ca. 3 m2, noe som er under anbefalt minimumsstørrelse for soverom, som er 7 m2.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av sprukket flis samt slitasje og svelling i karm og servanskap.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linge, Martin Stokholm	9578-5999-4-4626589	2025-12-16 15:52:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. des. 2025

Oppdragsnummer
60-0437/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsenhagen 13B, 2020 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Martin Stokholm Linge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7263503
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fullstendig rehabilitering av baderom og skifting av vinduer er utført via borettslaget

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke men

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: via borettslaget

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: via borettslag

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vet ikke firmaet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vet ikke

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: felles

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: se tilstandsrapport

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra desember 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? står i tilstandsrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0437/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linge, Martin Stokholm	**2025-12-16**

Identifikasjon

bankID Linge, Martin Stokholm

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

GEBYRER TIL USBL *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.570,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.354,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 01.12.2025

Boligopplysninger:

Myhrerenga Borettslag	**Vår ref.:**	204/131	**Fødselsdato eier:**	27.01.2001
Åsenhagen 13 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	**Eiere:**	Martin Stokholm Linge		
Organisasjonsnr: 942 638 523	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 434**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	366
	Renter felleslån 2	1 065
	Felleskostnader	3 646
	Avdrag felleslån 2	1 069
	Renter felleslån	463
Objekt:	204/131 Oppvarming/varmtvann 204 (14672 - 131)	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):	402 484	Gjeld siste årsoppg.:	414 678
Klient ajourf. lån:	64 333 567,93	Klient gj. s. årsoppg.:	66 282 692

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115066102, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.12.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 08.12.2025: 46 656 081
Andel av saldo: 291 890
Første termin/første avdrag: 01.01.2013 (siste termin 01.10.2041)
Rehab fasader

Lånenummer: 16369101238, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.12.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 08.12.2025: 17 677 487
Andel av saldo: 110 594
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helene Gårdsvold
Adresse:	Åsenhagen 5 D
Postnr/-sted:	2020 SKEDSMOKORSET
Telefon:	Mob.: 92021159
E-post:	myhrerenga@mail.lettstyrt.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	414 678	Andre inntekter:	1 769
Annen formue:	38 911	Utgifter:	20 997		

Boligopplysninger:

Myhrerenga Borettslag	**Vår ref.:**	204/131	**Fødselsdato eier:**	27.01.2001
Åsenhagen 13 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	**Eiere:**	Martin Stokholm Linge		

Organisasjonsnr: 942 638 523

6: Ligning - 2024

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:	25	Partialobligasjonsnr:	25

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: H0302

Etasje:	3	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
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering og garasjer:
Borettslaget har 100 garasjer, og 104 biloppstillingsplasser med motorvarmer. Disse følger IKKE den enkelte leilighet ved salg, men kan leies ved å kontakte styret. Gebyr for bytte av garasje/bilplass kr. 500 (brl dekker etableringsgebyret inntil videre, men ikke ved endring av leieforhold)
Det er ikke noe ansinitetsprinsipp på garasjer eller biloppstillingsplass.
Det er ikke tillatt å parkere utenom anviste plasser, og parkeringsselskapet Firstpark håndhever reglene.
Parkering langs veien medfører problemer med oversiktighet og for snøbrøyting

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

Pris for leie av biloppstillingsplass med motorvarmer er 150,- pr mnd.
Pris for leie av garasje er 300,- pr mnd.
Leien faktureres sammen med felleskostnader den 20. hver måned.

Kabel-TV/Internett:
Borettslaget er med i sameiet Åsenhagen Fiber som er eiet av de 454 Usbl borettslagsleilighetene på Åsenhagen.
Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av både TV, Internett og telefoni i samme system.
Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres på www.vikenfiber.no 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.

Myhrerenga Borettslag	**Vår ref.:**	204/131	**Fødselsdato eier:**	27.01.2001
Åsenhagen 13 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	**Eiere:**	Martin Stokholm Linge		

Organisasjonsnr: 942 638 523

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 borettshaver 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 loftsboder. 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 støyer 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 renovasjonskjørerne 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. Borettshaveren 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 borettshaveren 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 (borett) 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(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 andelseierens 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 karmer.

(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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 2025

Myhrerenga Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Samlingssal, Åsenhagen skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Myhrerenga Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Samlingssal, Åsenhagen skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Rehabilitering av garasjene.
- 5.2 Kameraovervåkning av parkeringsområdene.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av garasjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 års nedbetaling, rente 5,44%. Sparebank 1 krever også å overta et felleslån vi har hos DnB(tidligere Husbanken), noe som vil gi lavere rente på dette lånet også.

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

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

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

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

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

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

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

Generalforsamlingen tar stilling til om garasjene skal rehabiliteres.

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

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

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

Forslag til vedtak:	Garasjene rehabiliteres, og borettslaget tar opp lån til rehabiliteringen gjennom Sparebank 1.
Styrets innstilling:	Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

5.2 Kameraovervåkning av parkeringsområdene.

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

Styret har hentet inn to pristilbud.

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

Totalpris for 6 år: 173 808kr.

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

Totalpris er: 17 998kr.

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen avgjør hvilket alternativ borettslaget skal gå til innkjøp av.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å velge alternativ 2 fra Sikkerheten selv.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helene Gårdsvold
Styremedlem, Jytte Wilhelmsen
Styremedlem, Zisis Bosmatzis
Styremedlem, Dmitry Nekrasov
Styremedlem, Wiggo Frydenlund
Varamedlem, Borghild Henriette Bolstad
Varamedlem, Sven Erik Eliassen
Varamedlem, Bettina Jørgensen

6.1 Valg av leder

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

Forslag til vedtak: Helene Gårdsvold velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Forslag til vedtak: Susanne Halland velges for 2 år.

Anne Kathrine Fløgstad velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges på generalforsamlingen.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret velger et av sine medlemmer til å være representant under USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Medlemmer til valgkomiteen velges på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 051 445**	**7 436 864**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	691 746	3 317 352
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 416 730	-2 695 372
Endringer i andre langsiktige poster	-68 149	-7 398
B. Årets endring disponible midler	**-1 793 134**	**614 582**
C. Disponible midler	**6 258 312**	**8 051 445**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 424 863	11 066 486
Kortsiktig gjeld	-3 166 551	-3 015 040
C. Disponible midler	**6 258 312**	**8 051 445**

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

Resultatregnskap 2024 Myhrerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 751 040	12 346 176	12 679 903	12 934 662
Sum leieinntekt		**12 751 040**	**12 346 176**	**12 679 903**	**12 934 662**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	25 000	666	16 250	1 000
Sum annen inntekt		**25 000**	**666**	**16 250**	**1 000**
Sum inntekt		**12 776 040**	**12 346 842**	**12 696 153**	**12 935 662**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	824 316	1 008 699	832 250	888 800
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		50 821	-21 375	1	50 000
Kostnad eiendom/lokale	6	187 292	260 054	206 250	160 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 246 017	2 050 924	2 500 000	2 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	22 167	20 485	25 000	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	240 919	101 101	61 000	58 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 976 723	928 742	510 001	436 500
Revisjonshonorar		12 853	12 275	13 100	15 000
Forretningsførerhonorar		266 543	252 887	266 600	277 000
Andre honorar	10	280 644	102 404	105 000	93 000
Kontorkostnad		22 188	19 503	18 000	23 500
TV/bredbånd		4 188	8 922	5 000	5 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		54 626	69 171	50 000	60 000
Kontingent og gaver		53 027	56 468	52 600	50 900
Forsikring		604 266	564 819	624 000	882 000
Eiendomsskatt		57 097	217 530	240 000	130 000
Andre kostnader	11	19 615	15 658	37 250	6 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	868 104	846 086	931 400	915 264
Sum kostnad		**9 041 405**	**6 764 353**	**6 727 452**	**6 823 964**
Driftsresultat		**3 734 635**	**5 582 489**	**5 968 701**	**6 111 698**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		277 968	233 987	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	4 849	2 732	0	0
Rentekostnad		3 325 706	2 501 857	2 948 285	3 241 571
Netto finansposter		**3 042 889**	**2 265 138**	**2 948 285**	**3 241 571**
Årsresultat		**691 746**	**3 317 352**	**3 020 416**	**2 870 127**
Overført til/fra annen egenkapital		691 746	3 317 352	0	0
SUM OVERFØRINGER		**691 746**	**3 317 352**	**0**	**0**

Balanse 2024 Myhrerenga Borettslag

	Note	2024	2023
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		149 891	81 742
Sum anleggsmidler		**34 811 636**	**34 743 487**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		91 072	45 782
Kundefordringer		0	53 617
Kostnader til avregning		1 482 203	1 803 043
Forskuddsbetalte kostnader		1 074 468	642 715
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 777 120	8 521 329
Sum omløpsmidler		**9 424 863**	**11 066 486**
SUM EIENDELER		**44 236 499**	**45 809 972**

Balanse 2024 Myhrerenga Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 800	16 800
Sum innskutt egenkapital		**16 800**	**16 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 510 344	-29 202 090
Sum opptjent egenkapital		**-28 510 344**	**-29 202 090**
Sum egenkapital	**12**	**-28 493 544**	**-29 185 290**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	66 282 692	68 699 422
Borettsinnskudd		3 280 800	3 280 800
Sum langsiktig gjeld		**69 563 492**	**71 980 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 051	33 509
Leverandørgjeld		1 322 310	1 016 734
Skyldig off. myndigheter		53 256	45 922
Påløpne renter		5 556	5 842
A konto til avregning		1 608 250	1 602 720
Annen kortsiktig gjeld		176 128	310 313
Sum kortsiktig gjeld		**3 166 551**	**3 015 040**
Sum gjeld		**72 730 043**	**74 995 262**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 236 499**	**45 809 972**
Pantstillelser	14	69 563 492	71 980 222

Sted:_____ Dato:_____

Helene Gårdsvold
Styreleder

Zisis Bosmatzis
Styremedlem

Wiggo Frydenlund
Styremedlem

Dmitry Nekrasov
Styremedlem

Jytte Wilhelmsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 661 368	6 661 368
3609 Leie parkering	473 600	483 150
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 015 096	2 456 790
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 600 976	2 744 868
Sum	**12 751 040**	**12 346 176**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	868 104	846 086
8056 Andre finansinntekter i sameie	4 849	2 732
Sum	**-863 255**	**-843 354**

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

	2024	2023
3990 Leie bod	0	666
3999 Andre inntekter	25 000	0
Sum	**25 000**	**666**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	537 250	630 292
5102 Overtid fra lønnssystemet	27 620	53 643
5120 Timelønn fra lønnssystemet	12 240	35 110
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	12 000	12 000
5150 Påløpne feriepenger	71 288	91 385
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	2 031	2 033
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	753	812
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-2 784	-2 845
5400 Arbeidsgiveravgift	122 743	142 158
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 052	12 885
5424 AFP pensjon	14 572	13 335
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	724	0
5600 Gruppelivsforsikring	1 779	1 525
5635 Yrkesskadeforsikring	0	4 830
5753 Tjenestepensjon OTP	14 049	10 984
5990 Andre personalkostnader	0	552
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	250 000
Sum	**1 074 316**	**1 258 699**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

	Vask/tørk 2010	Vask/Tørk	Påkostninger bygg 2013	U-Snøplog	Boligeiendomme	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 800	133 170	157 500	112 500	10 380 420	2 279 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 800	133 170	157 500	112 500	10 380 420	2 279 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 800	133 170	0	112 500	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	157 500	0	10 380 420	2 279 000
Anskaffelsesår :	2010	2005	2014	2014	1997	1967
Antatt levetid i år :	5	5		6		

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 750
6360 Annet renhold	44 608	35 042
6361 Fast renhold	98 885	187 030
6362 Skadedyrutryddelse	2 646	3 750
6364 Matteleie	33 688	0
6392 Containerleie/tømming	7 466	32 481
Sum	**187 292**	**260 054**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr, lisenser, nettsider	22 167	20 485
Sum	**22 167**	**20 485**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	849	36 679
6525 IT utstyr	3 229	0
6540 Inventar	128 449	494
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 598	5 531
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 779	14 506
6552 Driftsmateriell	73 449	15 630
6570 Arbeidstøy	12 566	28 261
Sum	**240 919**	**101 101**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	35 139	276 138
6602 Vedlikehold VVS	175 392	98 677
6603 Vedlikehold elektro	1 056 768	277 138
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	25 230
6608 Vedlikehold varmeanlegg	59 719	105 284
6611 Vedlikehold heiser	2 878	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	146 074	786
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	896	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 245 920	0
6630 Egenandel forsikring	23 000	40 000
6641 Malerarbeider	0	16 323
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	106 817	6 634
6648 Vedlikehold dører og porter	22 725	26 134
6663 Vedlikehold ventilasjon	101 398	56 398
Sum	**2 976 723**	**928 742**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	38 331	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 025	11 680
6720 Juridisk honorar	4 406	9 563
6730 Teknisk honorar	154 000	33 190
6750 Parkeringvakt	74 881	47 972
Sum	**280 644**	**102 404**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	445
7719 Møter, div. styret	0	7 485
7770 Betalingskostnader	1 312	1 509
7773 Omkostninger innkreving	10 215	6 221
7790 Andre kostnader	506	-1
7795 Husleietap	7 582	0
Sum	**19 615**	**15 658**

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	-29 202 090	691 746	-28 510 344
Sum opptjent egenkapital	**-29 202 090**	**691 746**	**-28 510 344**
Sum egenkapital	**-29 185 290**	**691 746**	**-28 493 544**

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:	DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**16369101238**	**83987168040**	**115066102**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2011
Rentesats:	5.60 %	5.95 %	4.677 %
Betingelser:			Flyttende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2042	27.09.2024	01.10.2041
Opprinnelig lånebeløp:	18 312 073	24 000 000	72 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	18 706 079	49 993 343
Avdrag i perioden:	154 832	18 706 079	1 867 892
Opptak i perioden:	18 312 073	0	0
Lånesaldo 31.12:	**18 157 241**	**0**	**48 125 451**
Saldo 5 år frem i tid:	14 541 708	0	38 036 425

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115066102	126	301 083	37 936 458
	42	242 596	10 189 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369101238	126	113 595	14 312 970
	42	91 529	3 844 218

Lån i Husbanken 115066102 til refinansiering av lån rehabilitering av fasader.
Lån i Handelsbanken 8398.71.68040 er refinansiert fra Dnb. Dette gjelder våtromrehabilitering. Planlagt nedbetalt 2042

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	66 282 692
Innskuddskapital	3 280 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**69 563 492**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**34 661 745**

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

Resultat og balanse med noter for Myhrerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Myhrerenga Borettslag

Styreleder	Helene Gårdsvold (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Jytte Wilhelmsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Zisis Bosmatzis (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Wiggo Frydenlund (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Dmitry Nekrasov (sign.)	21.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Myhrerenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: U4JJ4-JJ7LK-16SWQ-2SZTZ-MBFWC-WYZS7

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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 Dokumentnøkkel: U4JJ4-JJ7LK-16SWQ-2SZTZ-MBFWC-VYZS7

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."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-26 16:27:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U4JJ4-JJ7LK-16SWQ-2SZTZ-MBFWC-WYZS7

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Myhrerenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helene Gårdsvold
Styremedlem, Jytte Wilhelmsen
Styremedlem, Zisis Bosmatzis
Styremedlem, Dmitry Nekrasov
Styremedlem, Wiggo Frydenlund
Varamedlem, Borghild Henriette Bolstad
Varamedlem, Sven Erik Eliassen
Varamedlem, Bettina Jørgensen

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

Virksomhetens art

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

Myhrerenga Borettslag består av 168 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Tiltak 1. Årlig service på ventillasjonsanlegg.

Tiltak 2. Årlig inspeksjon/rengjøring av alle søppelcontainere.

Tiltak 3. Jevnlige HMS/brannvernrunder.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i løpet av året.

Oppgaver i styreperioden:

-Jobbet kontinuerlig med garasje prosjekt for å få best mulig løsning til best mulig pris.

-Oppfølging av lekkasjer i etterkant av arbeid utført av Nortekk. Taket ved 15B er utbedret, og alle sluk på alle tak er reparert. Advokat er engasjert for å hjelpe oss i denne saken.

-Ryddet bort søppel og hensatte gjenstander i kjellere/fellesområder.

-Fulgt opp flere forsikringssaker.

-Gjennomført regelmessige HMS/brannvernrunder.

-Mottatt og respondert til nesten 1000 meldinger via Lettstyrt, samt sendt ut beboerinfomasjon pr. epost og skriv levert i samtlige postkasser.

-Deltatt på to møter i Sameiet Åsenhagen Fiber.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

Vår saksbehandler:	Trond Sveberg

Tilbud: 99 rom fordelt på 24+11+12+9+11+32 (16+16 innkjøring 2 sider)
Igland Garasjen leverer komplette garasjer, og har gleden av å tilby dere følgende:

REKKEGARASJE TYPE ÅSTAK- 620X300 CM C/C (ANTALL ROM: 99) / MONTERT

Beskrivelse		Ant
Antall enheter		6
Vegg: Liggende D-fals kledning 28° 19X148mm –		
Reisverk: 48X098mm Bunnsvill: 36x98mm		
Innvendig skillevegg med OSB på èn sidetil uk ås		
5° åstak, snølast iht. 4500 med 48*198 mm åser på cc 600 mm		
Lobas stålport 260x226 cm Trend hvit RAL 9016 VK4		
Fri innkjøringsbredde ca 260 cm og innkjøringshøyde med åpner ca 225 cm		
Aut. portåpner m skinne, 2 sendere og 1 trådløs innv bryter		
Nøkkelbetjent frikoblingslås 5116 (Produsent: Sommer)		
OSB undertaksplater 18mm med krysslufting 48*48 mm		
Papp som tekke		
Sorte stål israftbeslag		
Komplette Isola takrenner, farge: Sort med sort takfotbeslag		
Stående kledning mellom porter		
Komplett med alle utvendige materialer som vindskier, hørnekasser, dekkbord osv		
Materialer er grunnet hvite + mellomstrøk fra fabrikk før oppsett byggeplass		
Innfestning betongmur		
Brannkrav er ivaretatt etter uttalelse fra brannteknisk konsulent		
Grunn og betongarbeider etter vedlegg A		
Elektroarbeider etter vedlegg B		
Frakt til postnummer 2020		
Totalt inkl. mva:	**Kr**	**20.500.000.00**

Dette er for komplette arbeider med masseutskifting og asfaltering av området, samt de elektroarbeider vi har diskutert underveis. Dere ser hva som er med i vedlegg A og B.

Vi tar forbehold om følgende under rivearbeider og byggearbeider:

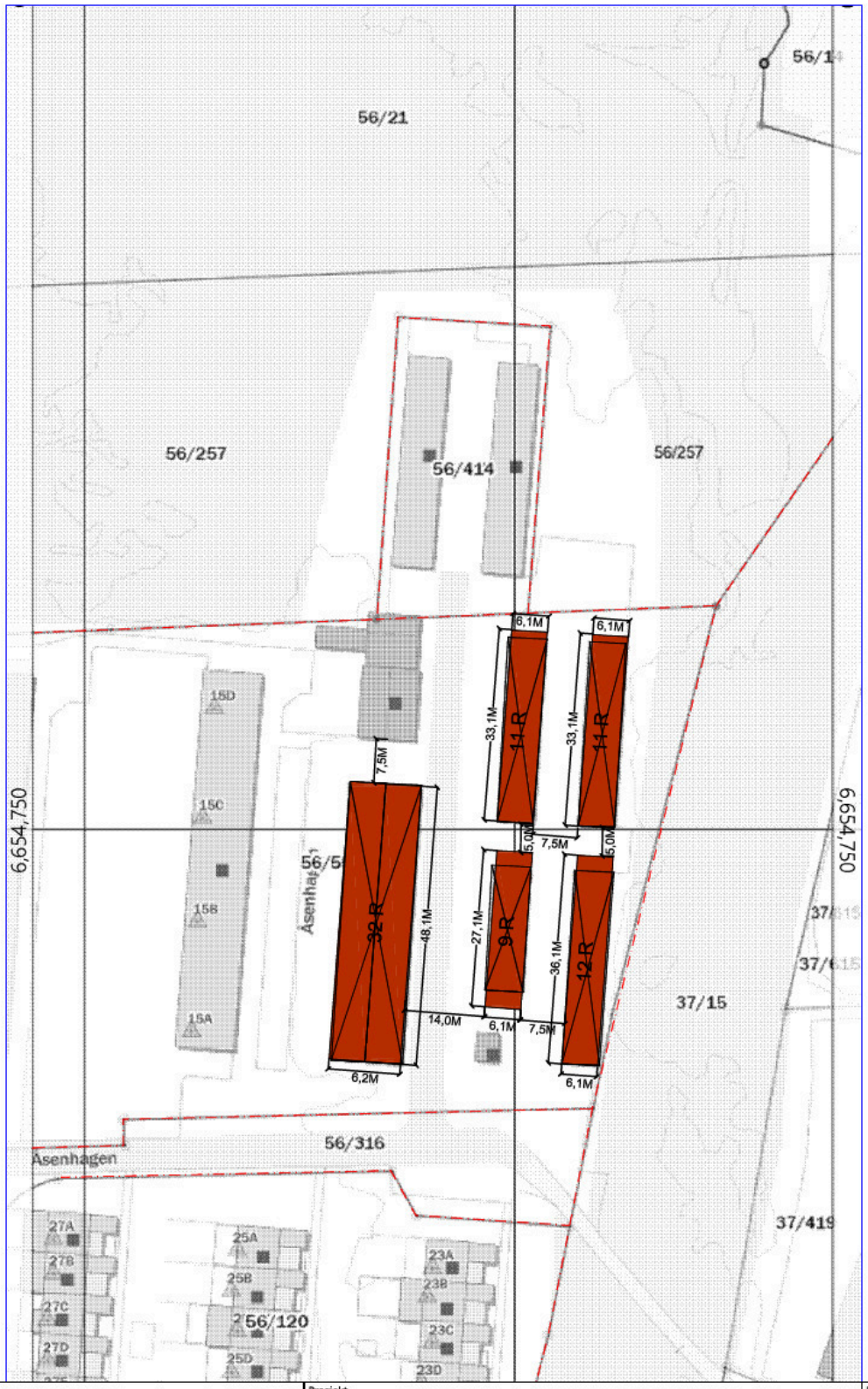
- **Dårlige og forurenede masser og giftige stoffer**
- **Kabler, rør og andre ukjente ting i grunnen**
- **Elektro må sees på, da vi pr i dag ikke kjenner kapasiteten inn i anlegget**
- **Anleggsbidrag elektro er ikke en del av dette tilbudet**
- **Det er lagt grus som grunn i garasjer, fjerning av asfalt og betong kommer som tillegg, Se vedlegg A**

Vedlegg A:

Grunn og betong Myhrerenga					
Hva		**Enhet**	**Antall**		
Rigg og drift		stk	1		
Rive garasjer		stk	99		
Grunnarbeider for nye garasjer inkl overmål			2500		
310 m*8 m2					
Fjerne asf foran garasjer 2 m og på side 1 m			750		
310*2 + 14*6*1 m2					
Isolasjon under nye garasjer		ESP 80	1832		
99*18,5 m2					
Isolasjon utenfor garasjevegg		XPS 300	394		
310+84 lm * 1 m = m2					
Støpe garasjeplate		m2	1831,5		
99*18.5 m2					
Oppkanter yttervegger		lm	291		
Oppkanter delevegger		lm	600		
Asfaltere foran garasjer		m2	750		
Sluttarbeider		stk	1		
Fjerne asfalt i garasjerom		rom	1	Tillegg 2750 pr rom	
Fjerne asfalt kjøreareaIer		m2	2400	Avregnes	
Fjerne betong i garasjerom		rom	1	Tillegg 3500 pr rom	
Masseutskifte kjøreareal		m2	2400	Avregnes	
Asfaltere kjøreareal		m2	2400	Avregnes	
Justere kummer i høyden		stk	20	Avregnes	
Trappinger		stk	3	Avregnes	
Max 30 cm					
Grunn holder brakke og gjerder inn området under hele byggeperioden					
Grunn måler inn alle garasjer og leverer fil til søker					
Grunn lager overvannsplan og leverer denne før søknad sendes inn					
Rigg og drift asfaltering ligger i asfaltprisen					
Interne kabelgrøfter er inkludert					
Tillegg for asfalt eller betong i rom, da det er grus som ligger i prisen					

Vedlegg B:

Løsningsforslag for ny elektroinstalllasjon i nytt garasjeanlegg.	
Navn/sted: Myhrenga brl. - 99 rom fordelt på 6 stk. rekker.	**Dato:**
	05.12.2024
Benevnelse:	**antall:**
Sensorlampe LED for montering påvegg/i tak i hvert rom.	99
Stikkontakt pr. garasjeport inkl. kursopplegg, montering og tilkobling.	99
Stikkontakt dobbel pr. garasje inkl. kursopplegg, montering og tilkobling.	99
LED utelys (montert utvendig mellom hvert andre rom) tilkoblet lysstyring/Astro-ur	58
Rør- og kabelføringer innvendig gjennom garasjerekker.	6
Levering og montering av utvendig plassert tilknytningsskap med OV/Hovedsikring inntil 400A/230V IT-anlegg eller 250A/400V-TN-anlegg) inkl. målerplass, overspenningsvern samt jordfeilvern for driftskurser/garasjekurser, astro-ur og sikringsvern for ladekurser.	1
Levering og montering av utvendig plassert tilknytningsskap med OV/Hovedsikring inntil 125A/230V IT-anlegg eller 80A/400V-TN-anlegg) inkl. målerplass, overspenningsvern samt jordfeilvern for driftskurser/garasjekurser, astro-ur og sikringsvern for ladekurser.	1
Jordelektroder til alle garasjerekker.	6
Tilførselskabler til driftskurser i hvert bygg/rekke.	6
Alu-kanal på ende- eller bakvegger for føring av kabler inn i hver rekke.	6
Søknad/forhåndsmelding/ferdigmelding etc. til nettselskap.	2
Prosjektering/sluttkontroll/verifikasjon og dokumentasjon.	1
Ladekurser til alle garasjerekker med "Easee Ready" kursopplegg med bakplater og frontdeksel, montert og klargjort i alle rom for enkel senere supplering med laderobot.	99
Tillegg utover beskrivelse	
Enhetspris inkl. mva. for supplering med Easee Charge Core laderobot montert på bakplate i garasjerom.	**13.145,00**
Enhetspris inkl. mva. for tillegg pr. brannskillevegg (hulltagning/branntetting og kapping av føringsvei m.m.)	**2.000,00**



= Nye garasjer

= bygg som rives

Prosjekt
GBNR 56/55,414 Lillestrøm
Garasjerekker Myhrenga BRL

Dato
28.01.2024

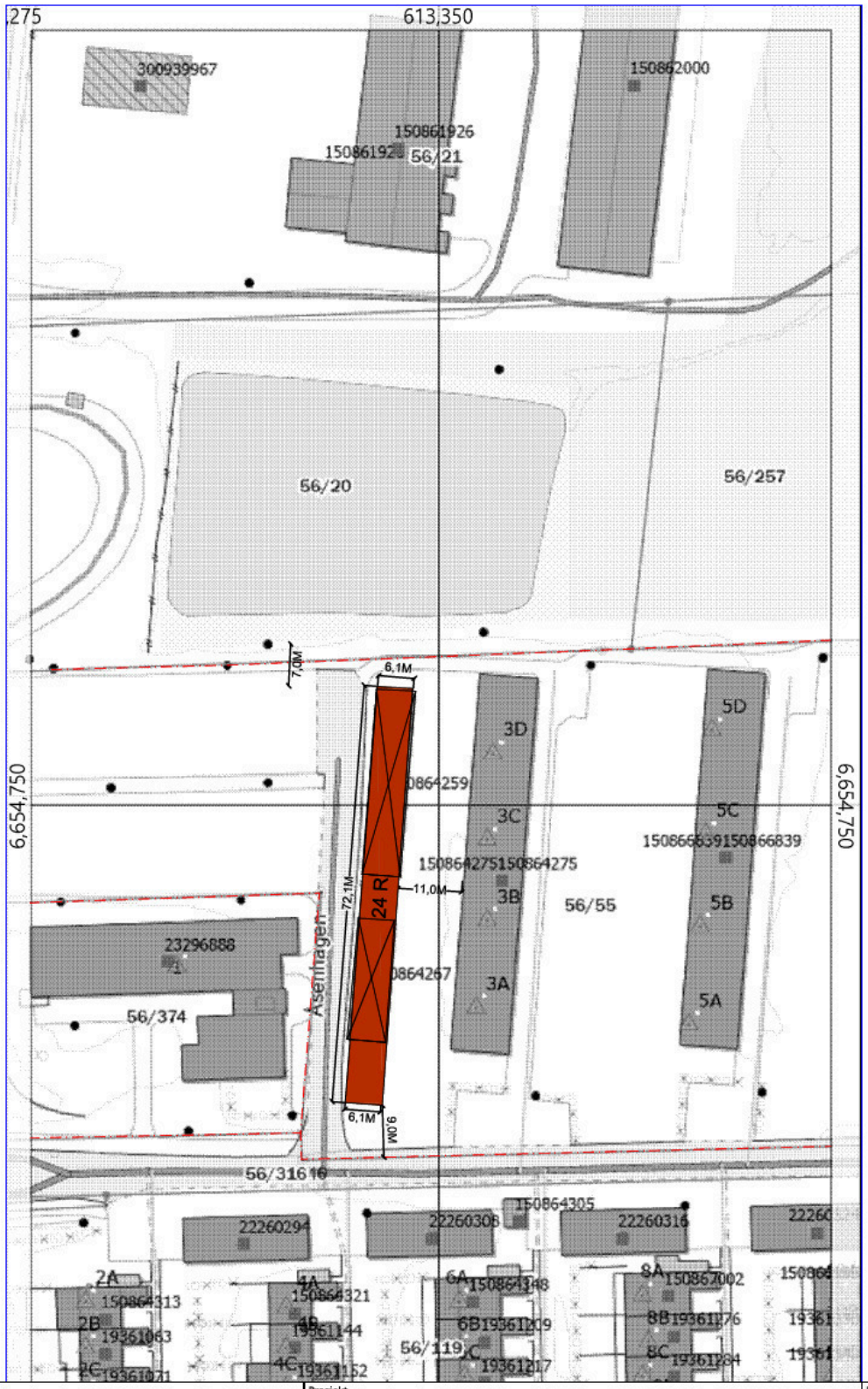
Sist rev.
_

Tittel
Situasjonskart

Målestokk
1:1000

Tegningsnummer
E1

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



= Nye garasjer

= bygg som rives

Prosjekt
GBNR 56/55,414 Lillestrøm
Garasjerekker Myhrenga BRL

Dato
28.01.2024

Sist rev. 05.02.2024

Tittel
Situasjonskart

Målestokk
1:1000

Tegningsnummer
E2

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

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 23.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rolf Skovdal.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 250 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av garasjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generalforsamlingen tar stilling til om garasjene skal rehabiliteres.

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

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

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

Vedtak:

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

5.2 Kameraovervåkning av parkeringsområdene.

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

Styret har hentet inn to pristilbud.

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

Totalpris for 6 år: 173 808kr.

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

Totalpris er: 17 998kr.

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

Vedtak:

Forslag 2 ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Helene Gårdsvold for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Susanne Halland for 2 år.

Valgt ble: Anne Kathrine Fløgstad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

Kandidater til vervet som varamedlem bes melde seg under generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Sven Erik Eliassen for 1 år.

Valgt ble: Bettina Jørgensen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: medlem av styret i Myhrerenga Borettslag.

6.5 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

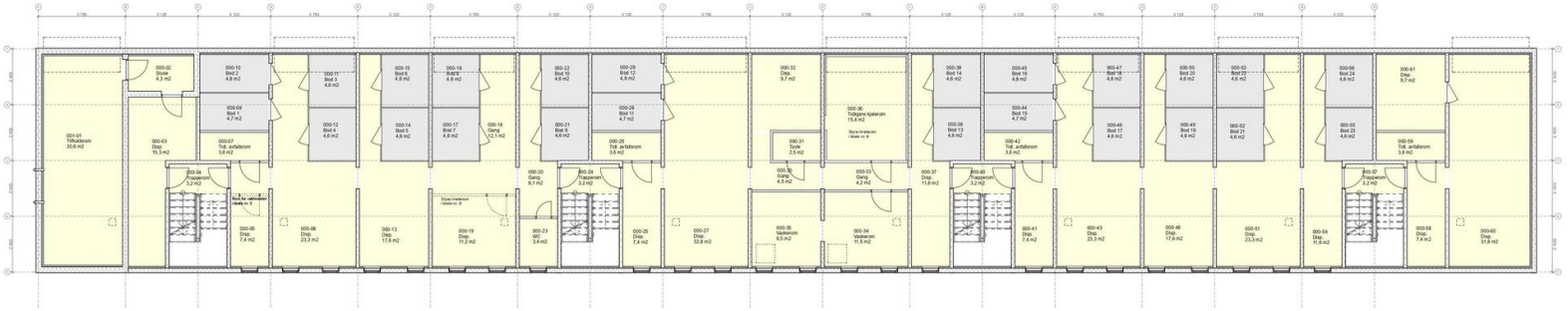
Valgt ble: Rolf Skovdal for 1 år.

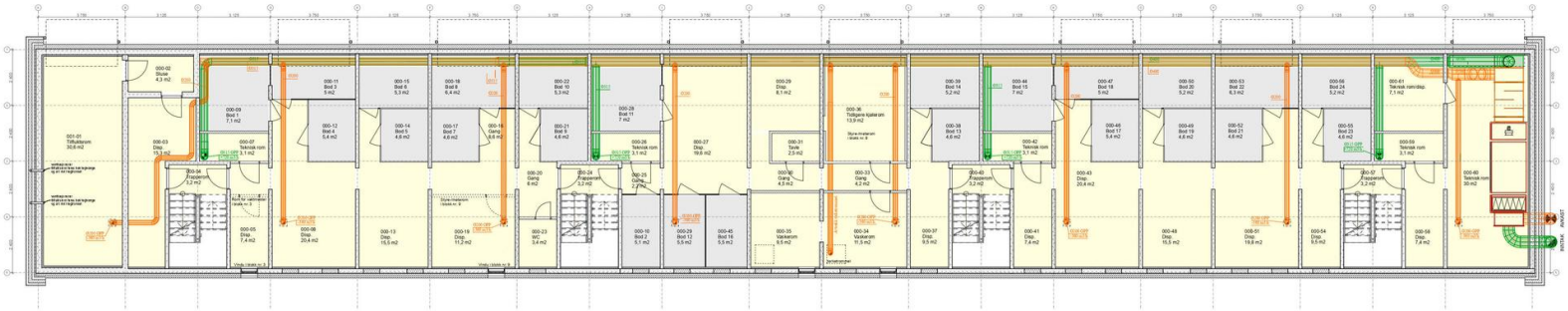
Valgt ble: Bettina Jørgensen for 1 år.

Protokoll for Myhrerenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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





Eksisterende bodvegg

Ny bodvegg med dør

Avtrekk

Tilluft

TITTEL	Plan kjeller eksist./ny
MÅLESTOKK	A1 1:100 A3 1:200
TEGNINGSNUMMER	A 21.U1
REV. INDEX	

REV. INDEX	BESKRIVELSE	BEHANDLINGSDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT

PROSJEKT

Fasaderehabilitering Myhrerenga

LOKALISERINGSFIGUR

STATUS

Arbeidstegning

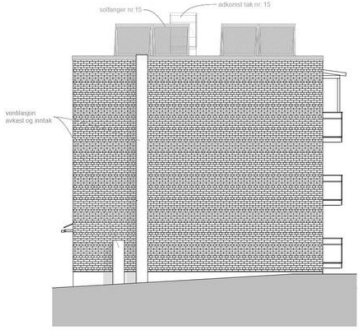
TILTAKSHAVER	ENTREPRENØR	DATO OPPRETTET
Myhrerenga Borettslag		22.04.10
		PRIV. ARK
		09021
ARKITEKT/LANDSKAPSARKITEKT		PRIV. ENTREPRENØR
ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no		TEGNET PF
KONSULENTER		KONTROLL LHP
		GODKJENT IR
TITTEL		MÅLESTOKK
Plan kjeller eksist./ny		A1 1:100 A3 1:200
TEGNINGSNUMMER		REV. INDEX
A 21.U1		



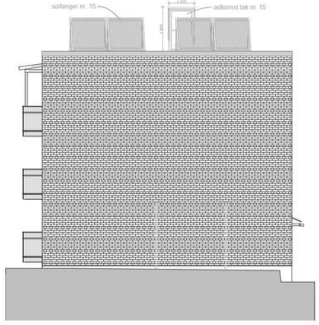
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SYD

TITTEL: Reviderte fasadetegninger
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNINGSNUMMER: A 40.40
REV. INDEX: C

REV. INDEX	BESKRIVELSE	REVIDERINGSDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
C	Fjernet vent. tak og kjellervinduer, takadkomst nr. 15	26.04.10	IR		
B	Revidert solfangeroplassering på taket av nr. 15	04.12.09	IR		
A	Revidert antall solfangere, alle samlet på en blokk	25.11.09	IR		

PROSJEKT: Fasaderehabilitering Myhrerenga

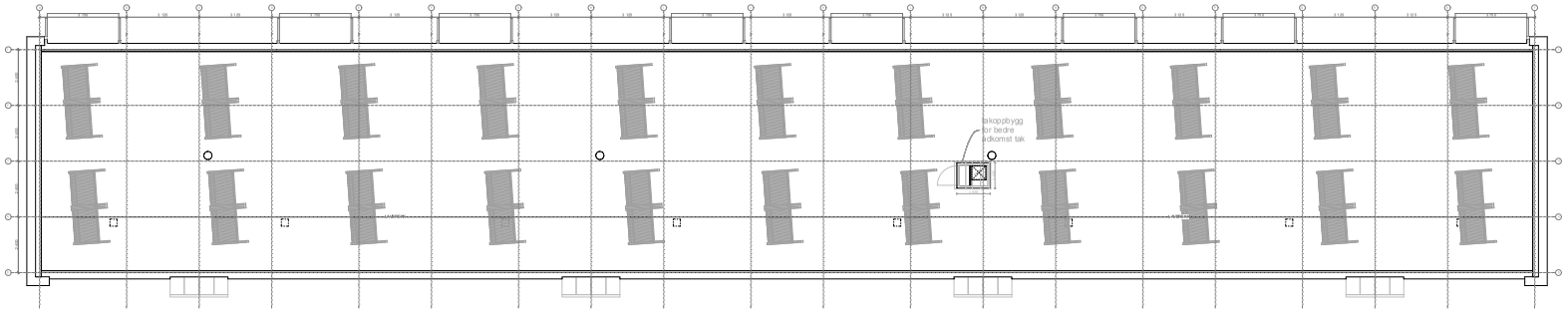
LOKALISERINGSFIGUR

STATUS: Arbeidstegning

TILTAKSHAVER: Myhrerenga Borettslag
ENTREPRENØR:
DATO OPPRETTET: 26.06.09
PJAR. ARK: 09021

ARKITEKT/LANDSKAPSARKITEKT: ARKITEKTSKAP
Torggata 33 0183 Oslo
Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01
post@arkitektskap.no
www.arkitektskap.no

PJAR. ENTREPRENØR:
TEGNET: PF
KONTROLL: LHP
GODKJENT: IR
KONSULENTER:
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNINGSNUMMER: A 40.40
REV. INDEX: C



C	Fjernet ventilasjonsanlegg fra tak, ny takadkomst	24.04.10	IR	
B	Revidert soilfangerplassering på taket av hr. 15	04.12.09	IR	
A	Revidert antall soilfangere, alle samlet på en blokk	25.11.09	IR	
REV. INDEX	BESKRIVELSE	REVIDERINGSDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT

TITTEL: Plan tak

MÅLESTOKK: A1 1:100, A3 1:200

TEGNINGSNUMMER: A 20.04

REV. INDEX: C

PROSJEKT: Fasaderehabilitering Myhrerenga

LOKALISERINGSFIGUR:

STATUS: Arbeidstegning

TIL SKISSAVER: Myhrerenga Borettslag

ENTREPRENØR:

DATO OPPRETTET: 26.06.09

PRM. ARK: 09021

PRM. ENTREPRENØR:

ARKITEKTSELSKAPET:
Torggata 33 0183 Oslo
Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 3101
post@arkitektskap.no
www.arkitektskap.no

TEGNET: PF

KONTROLL: LHP

GODKJENT: IR

KONSULENTER:

TITTEL: Plan tak

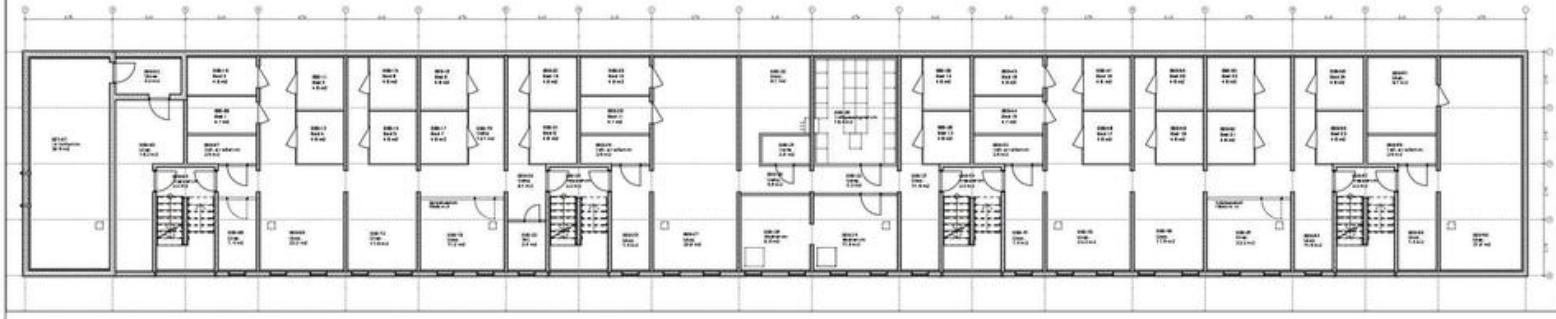
MÅLESTOKK: A1 1:100, A3 1:200

TEGNINGSNUMMER: A 20.04

REV. INDEX: C



PLAN 1. - 3. ETASJE



PLAN KJELLER

TITTEL
Etasjeplaner

MÅLESTOKK
1:200

VEDLEGGSNUMMER
E-2

REV. INDEX	BESKRIVELSE	REVISJONSDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT

PROSJEKT
Myhrerenga borettslag
reabilitering bad

LOKALISERINGSFIGUR

STATUS
Søknad tillatelse

TILTAKSHAVER
Myhrerenga borettslag

ENTREPRENØR

DATO OPPRETTET
28.06.10

FNR. ENTR.

ARKITEKT/LANDSKAPSARKITEKT
ARKITEKTSKAP
Torggata 33 0183 Oslo post@arkitektskap.no
Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 www.arkitektskap.no

FNR. ARK
09021

TEGNET
PF

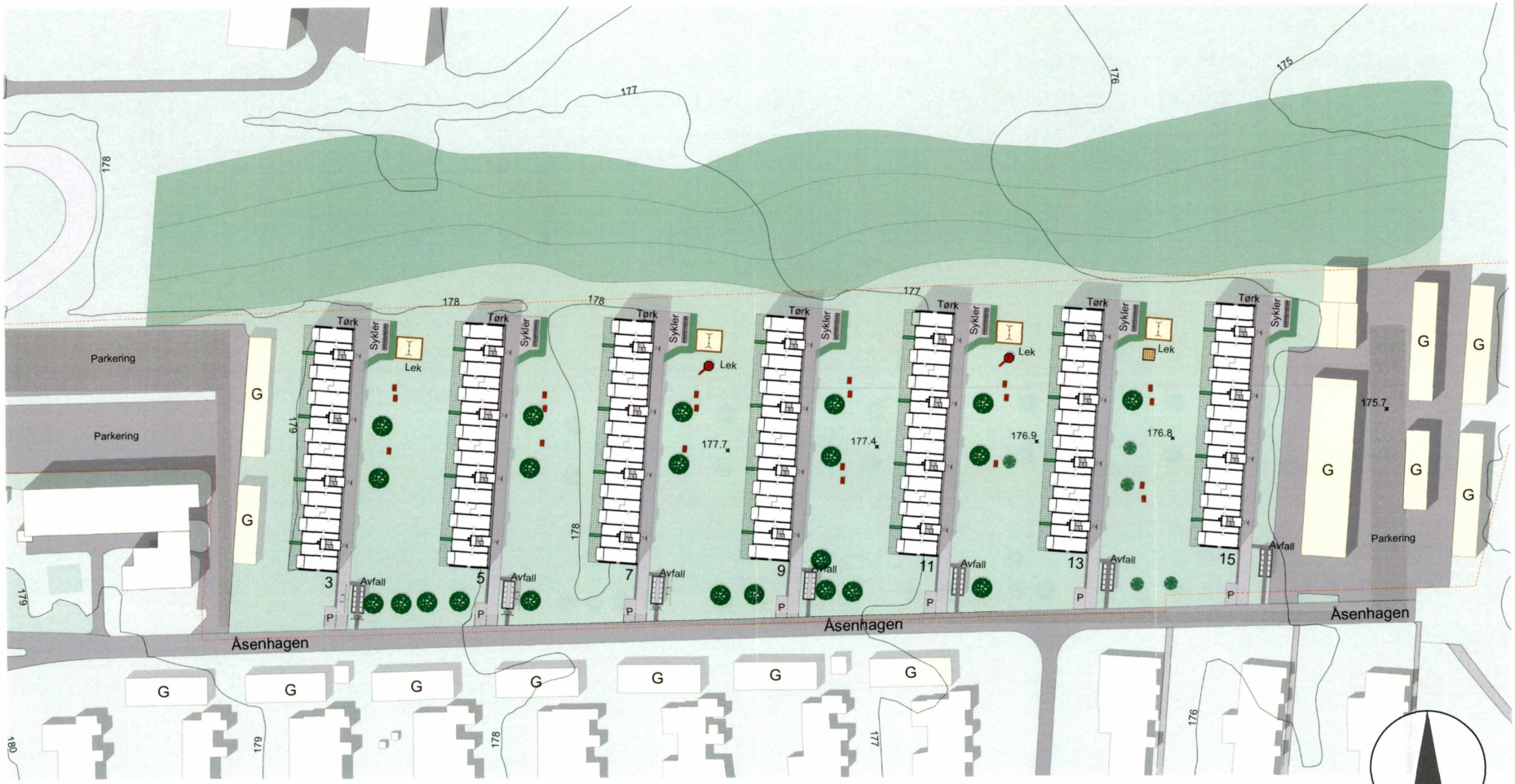
KONTROLL
IR

GODKJENT
IR

TITTEL
Etasjeplaner

MÅLESTOKK
1:200

VEDLEGGSNUMMER
E-2

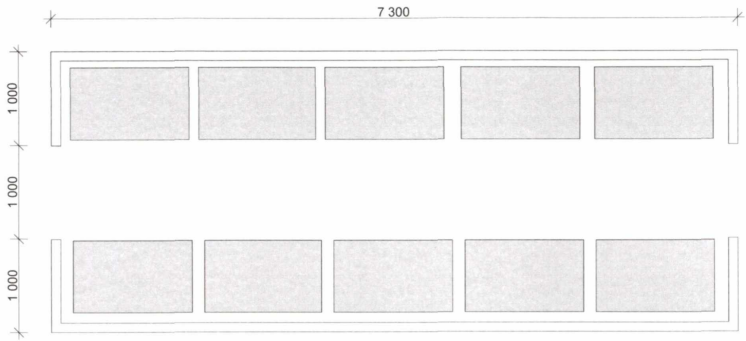


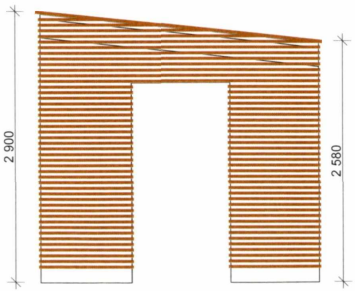
P.NR. ARK.	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:1000			Fasaderehabilitering Myhrerenga

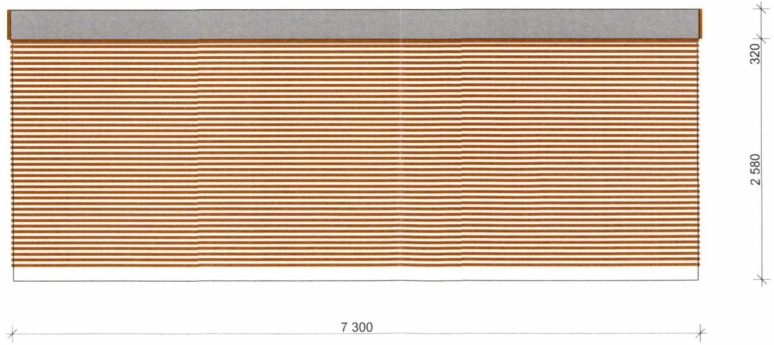
TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Utomhusplan	A 10.01	E-03







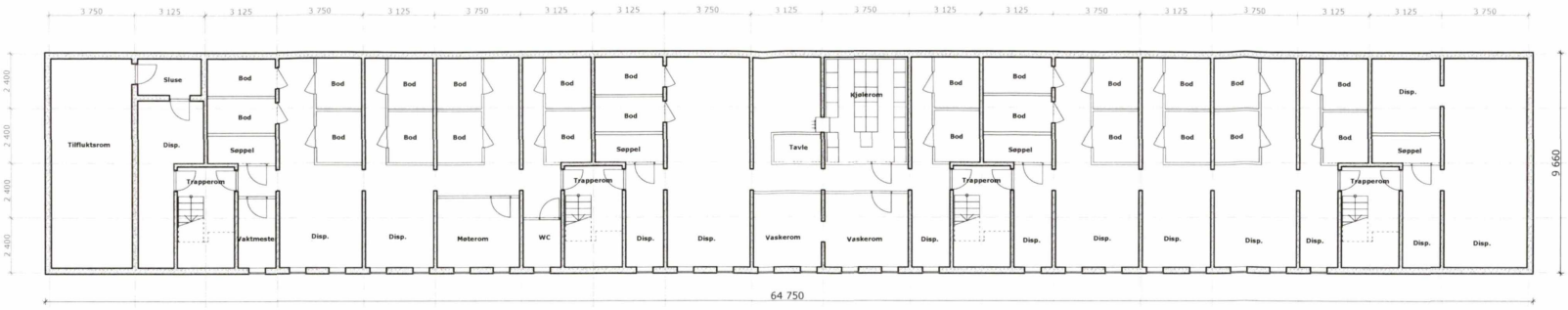




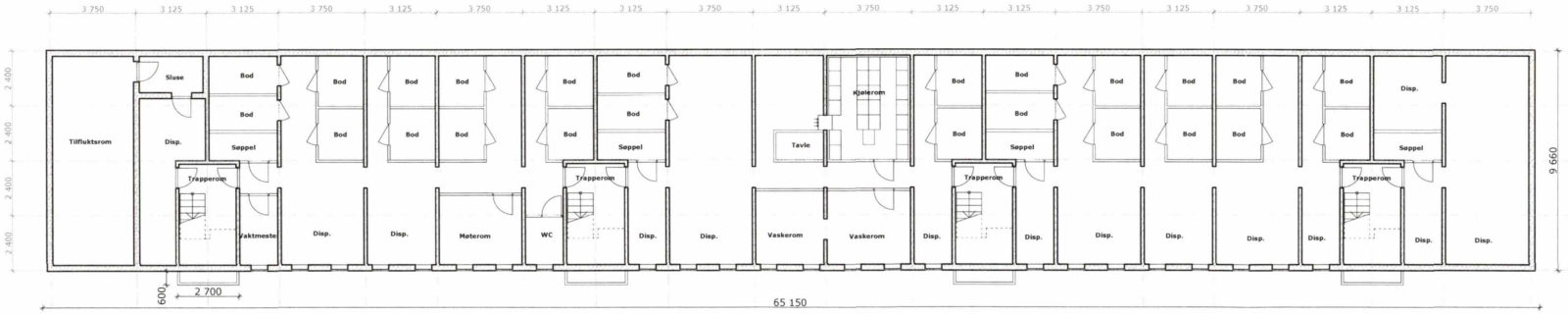
Avfallsskur for 10 beholdere 660 l.
Lektepanel 30x30 mm behandlet med Ovatrol
Tak tekket med papp

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:50			Fasaderehabilitering Myhrerenga

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Skjema avfallsskur	A 10.15	E-04



Eksisterende plan kjeller



Ny plan kjeller

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Plan kjeller	A 20.01	E-05



Eksisterende plan 1. etasje



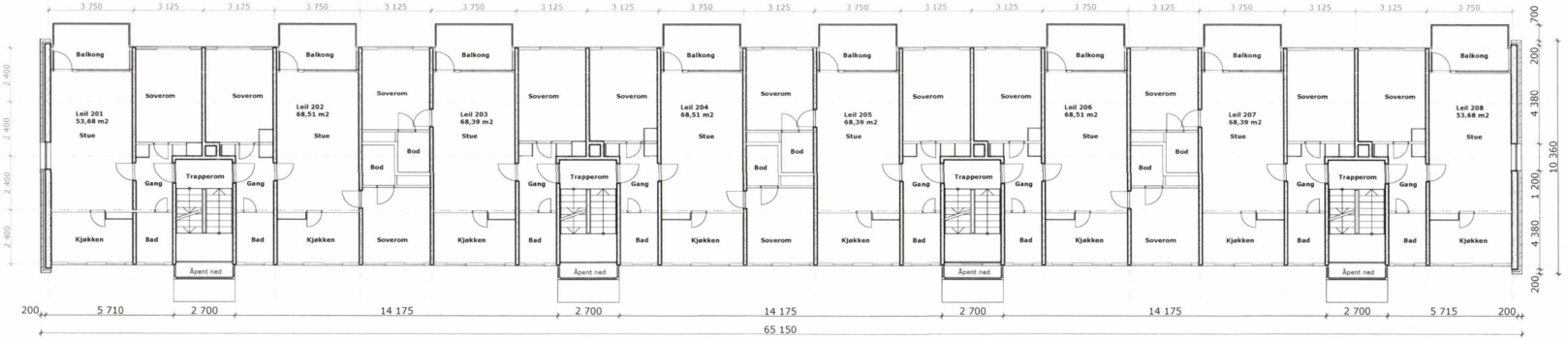
Ny plan 1. etasje

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR.	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Plan 1. etasje	A 20.02	E-06



Eksisterende plan 1. etasje



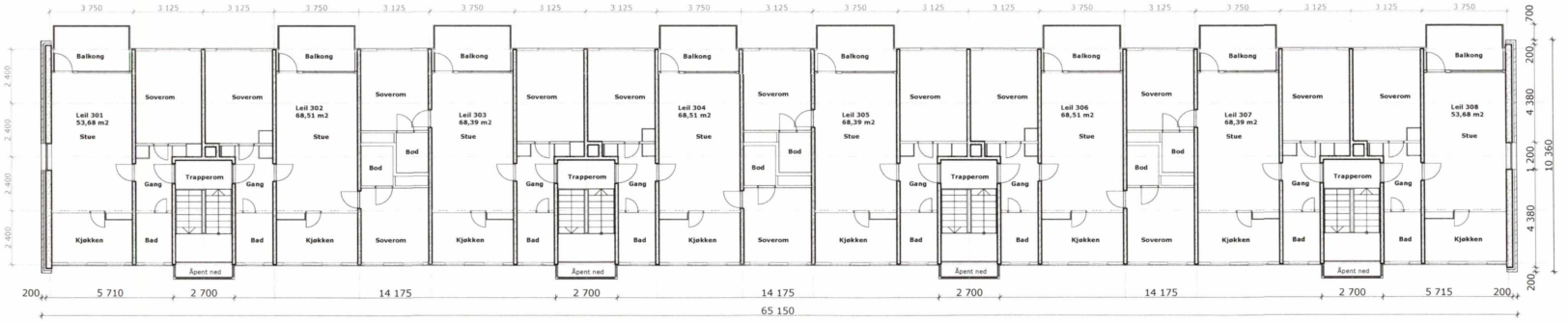
Ny plan 1. etasje

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN NR	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Plan 2. etasje	A 20.03	E-07

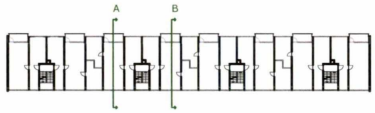


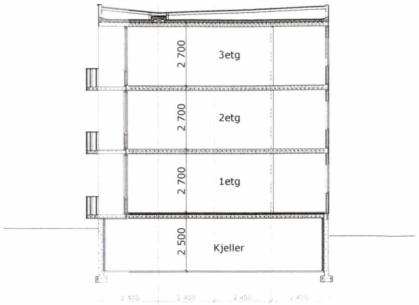
Eksisterende plan 3. etasje



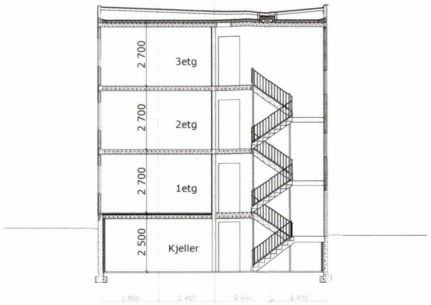
Ny plan 3. etasje

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT	
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga	
TILTAKSHAVER		ARKITEKT				TITTEL		TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag		ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no				Plan 3. etasje		A 20.04	E-08

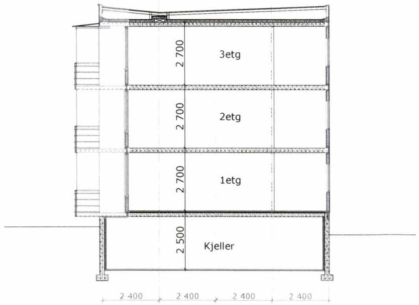




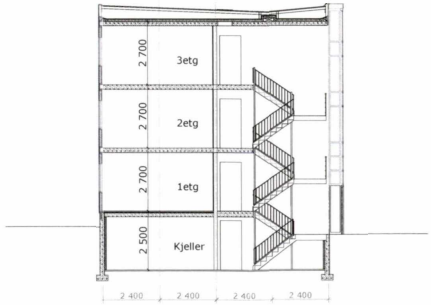
Eksisterende snitt A



Eksisterende snitt B

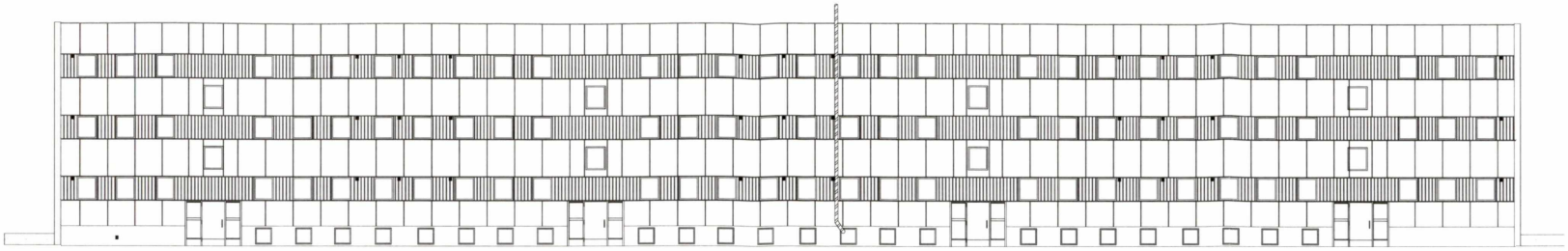


Nytt snitt A

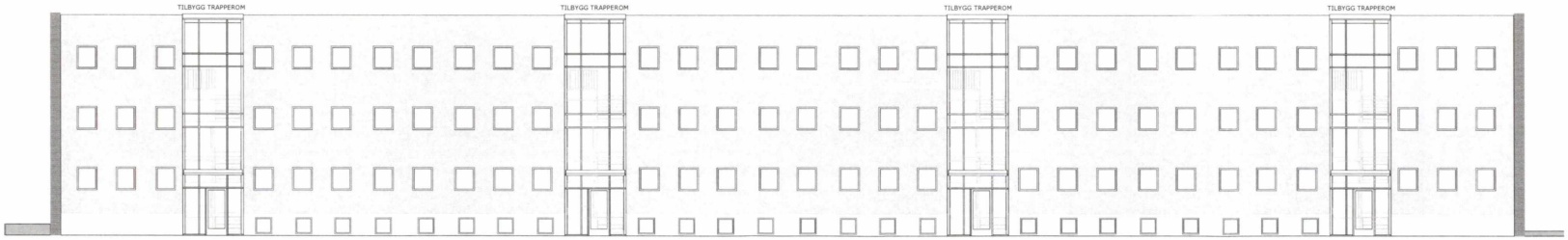


Nytt snitt B

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT	
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200, 1:833,33			Fasaderehabilitering Myhrerenga	
TILTAKSHAVER		ARKITEKT					TITTEL	TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag		ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no					Snitt A og B	A 30.01	E-09



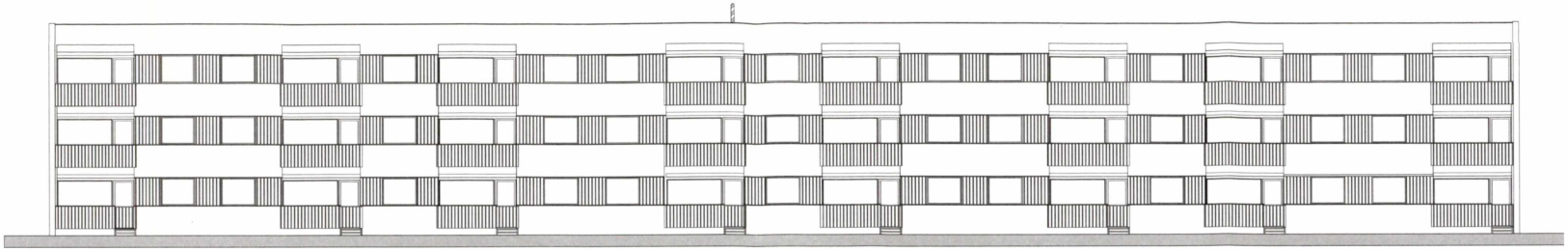
Eksisterende fasade øst



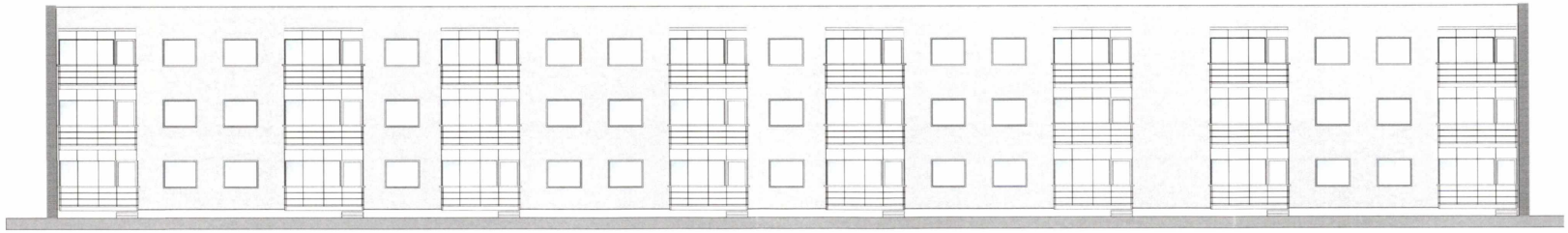
Ny fasade øst

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Fasade øst	A 40.01	E-10



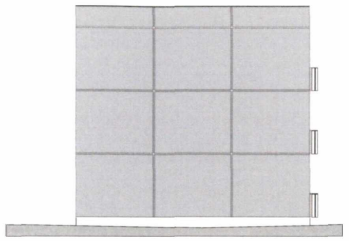
Eksisterende fasade vest



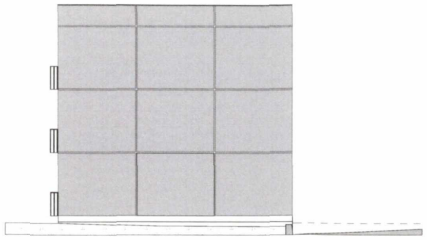
Ny fasade vest

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga

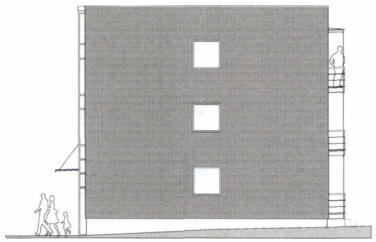
TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag	ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Fasade vest	A 40.02	E-11



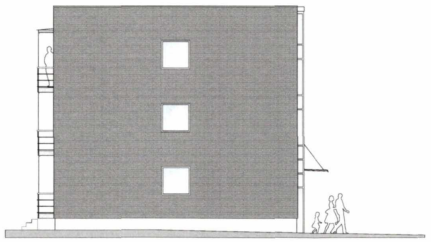
Eksisterende fasade nord



Eksisterende fasade syd

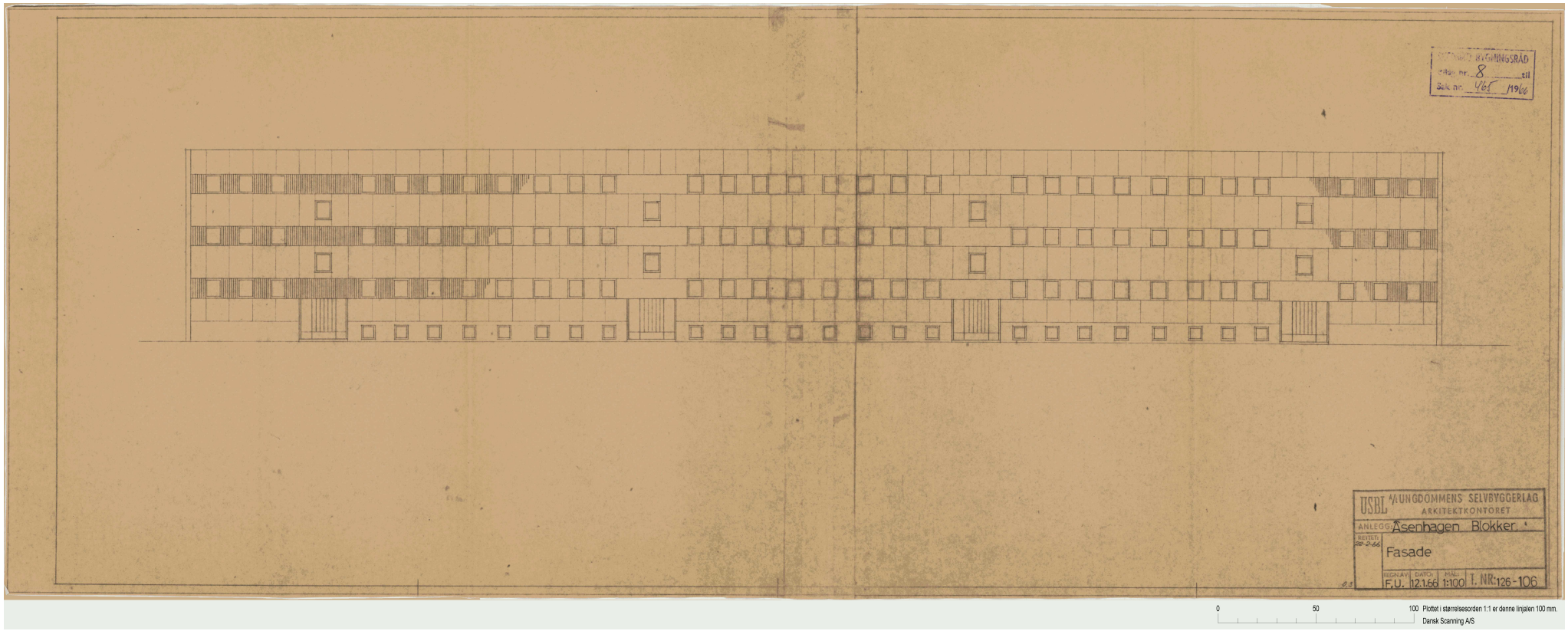


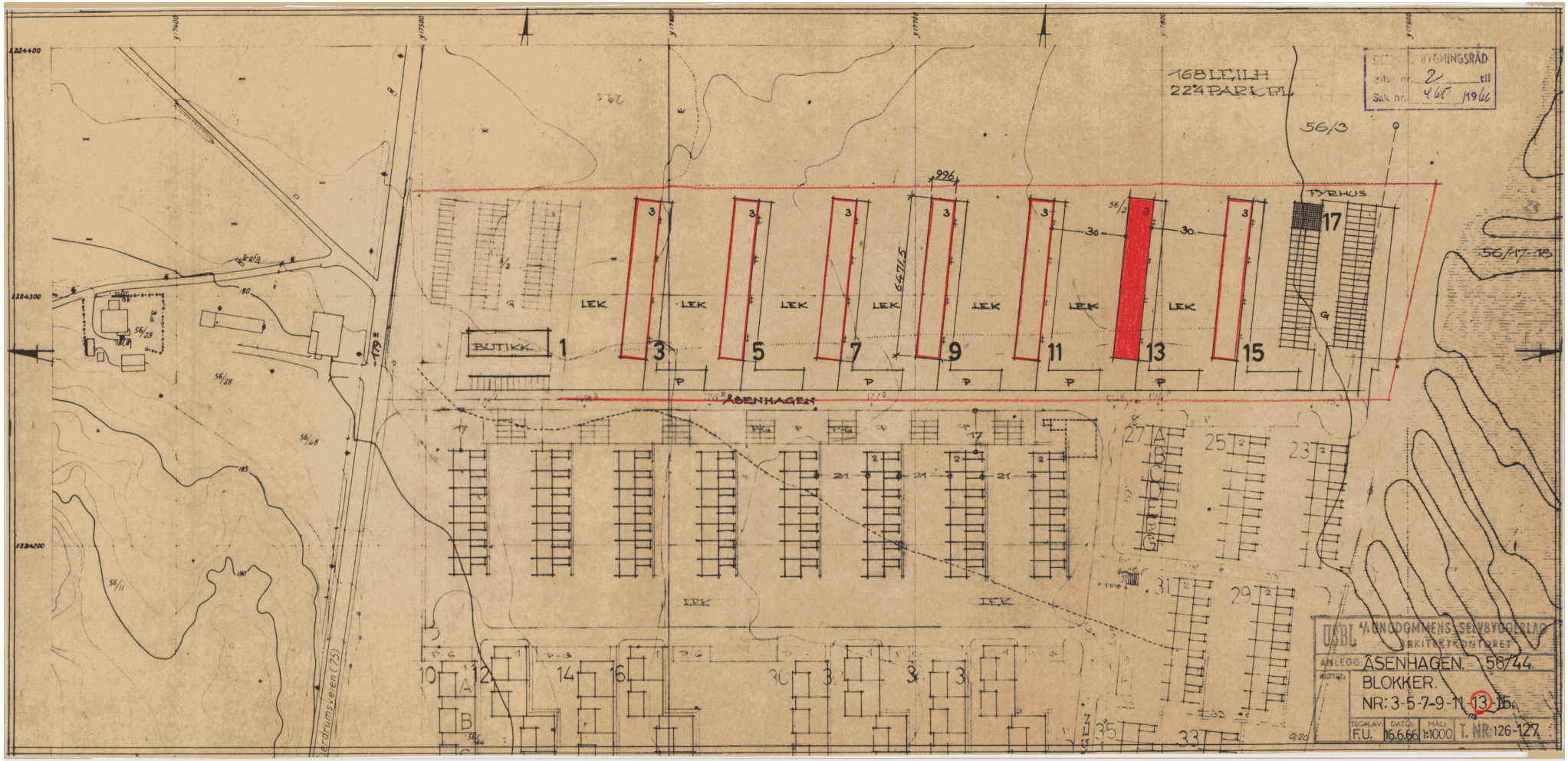
Ny fasade nord

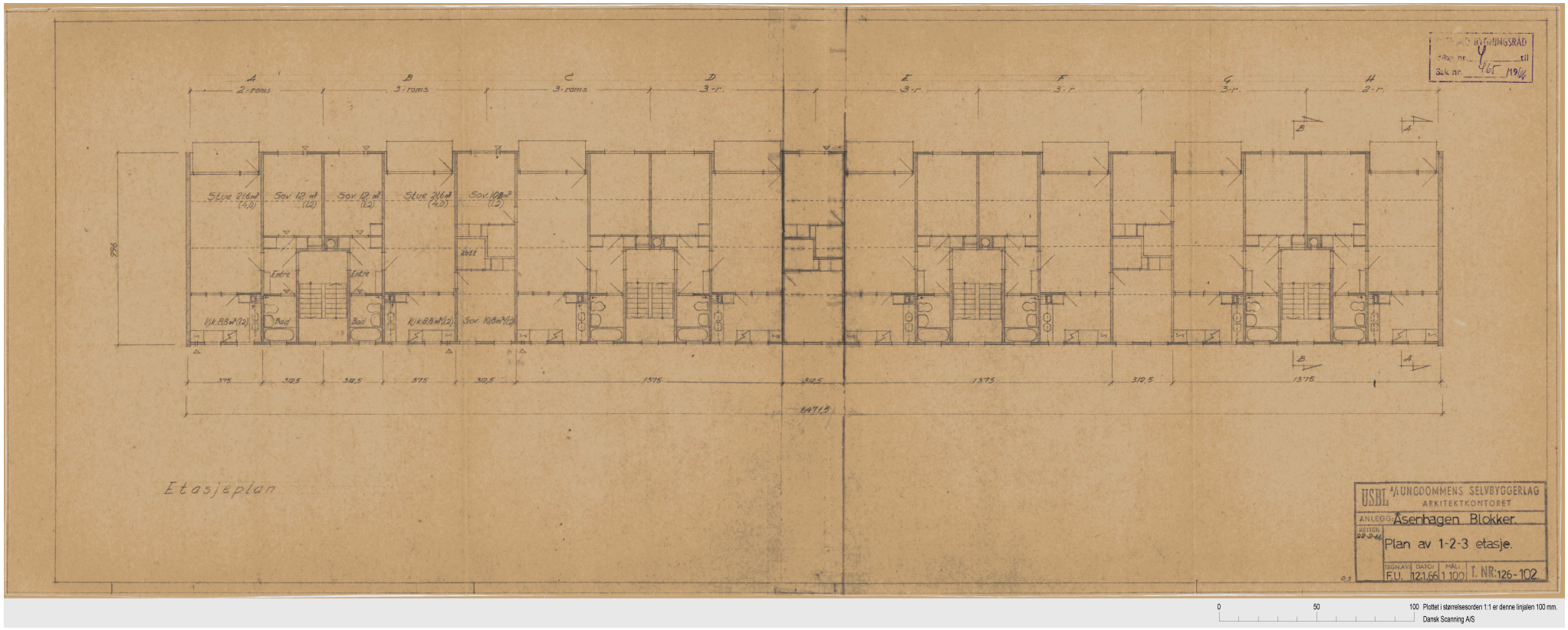


Ny fasade syd

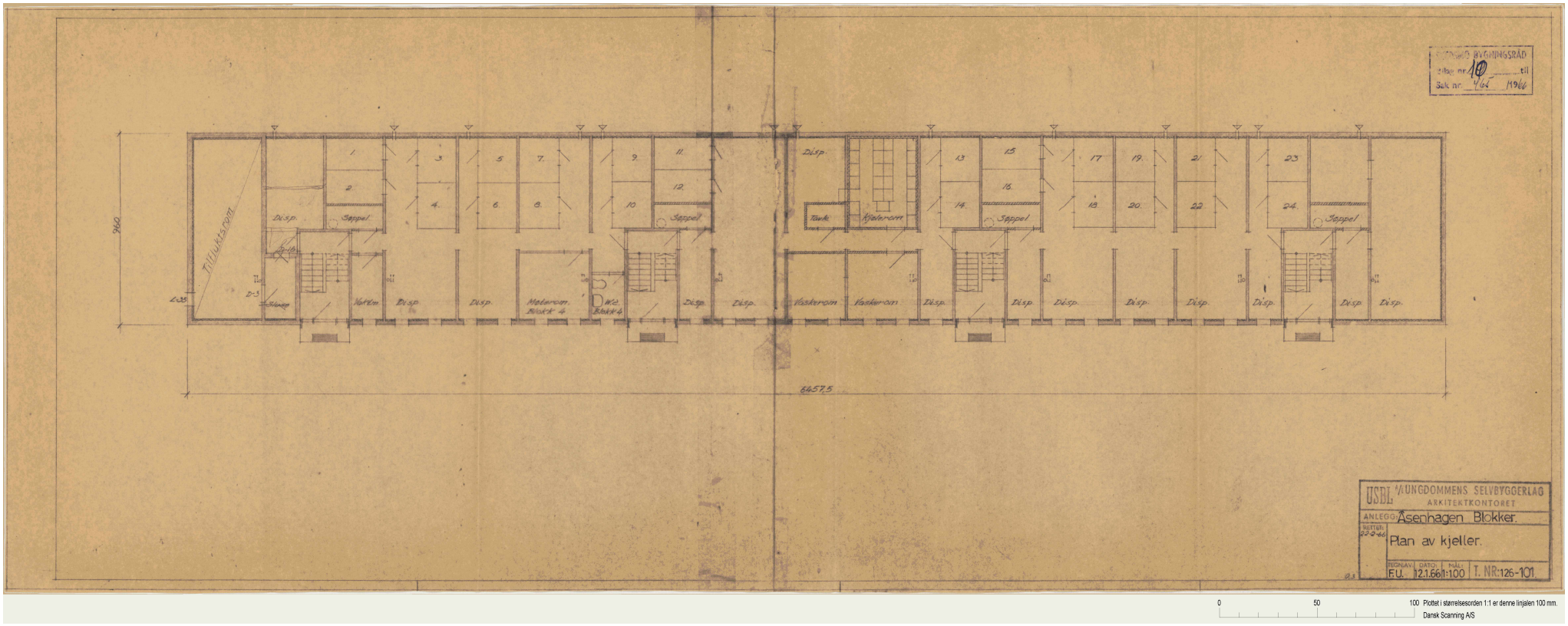
P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJON	REVISJONSDATO	PROSJEKT	
06022	25.05.07	PF/AB	IR	ÅA	1:200			Fasaderehabilitering Myhrerenga	
TILTAKSHAVER		ARKITEKT				TITTEL		TEGN.NR	
Myhrerenga Borettslag		ARKITEKTSKAP AS Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no				Fasade syd og nord		A 40.03	E-12

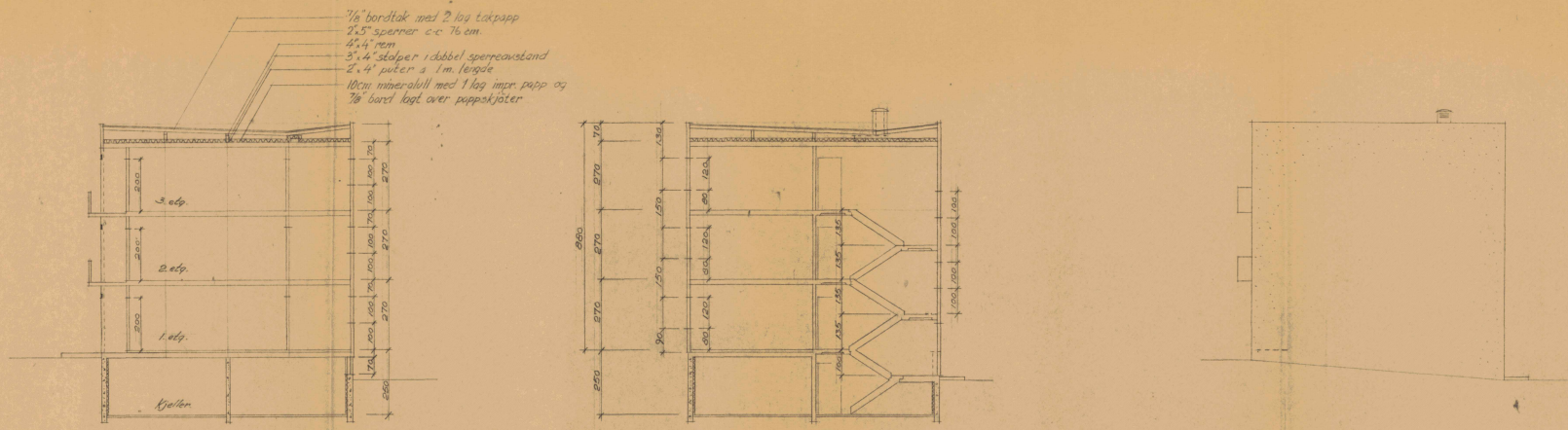

BYGNINGSRÅD
Sak nr. 465 1966
USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: Åsenhagen Blokker
Fasade
TEGN AV F.U.
DATO 12.1.66
MÅL 1:100
T. NR: 126-106
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


168 LEILH
224 PARKPL
BYGNINGSRÅD
Sak nr. 465 1966
56/3
56/17-18
FYRHUS
17
996
64715
LEK
BUTIKK
1
3
5
7
9
11
13
15
ÅSENHAGEN
27
25
23
31
29
35
33
10
12
14
16
A
B
Gardrumsveien (75)
UBBL
A/L BOLIGSAMMENSLUTNINGEN SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG ÅSENHAGEN. 56/44.
BLOKKER.
NR: 3-5-7-9-11-13-15.
TEGNAV F.U.
DATO 16.6.66
MÅLT 1:1000
T. NR. 126-127
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SANDNES BYGNINGSRÅD
Tillæg nr. 10 til
Sak nr. 4/65 1966
Tilluftsrom
Disp.
Sappel
Tank
Kjelerom
Vaskerom
Maskerom Blokk 4
Trk. Blokk 4
Sluse
Vaktm.
64575
USBL. UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: Åsenhagen Blokker.
Plan av kjeller.
TEGNAV. F.U.
DATO 12.1.66
MÅL 1:100
T. NR: 126-101.
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Snitt A-A

Snitt B-B.

BYGNINGSRÅD
Sak nr. 6 til
Sak nr. 465 1964

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

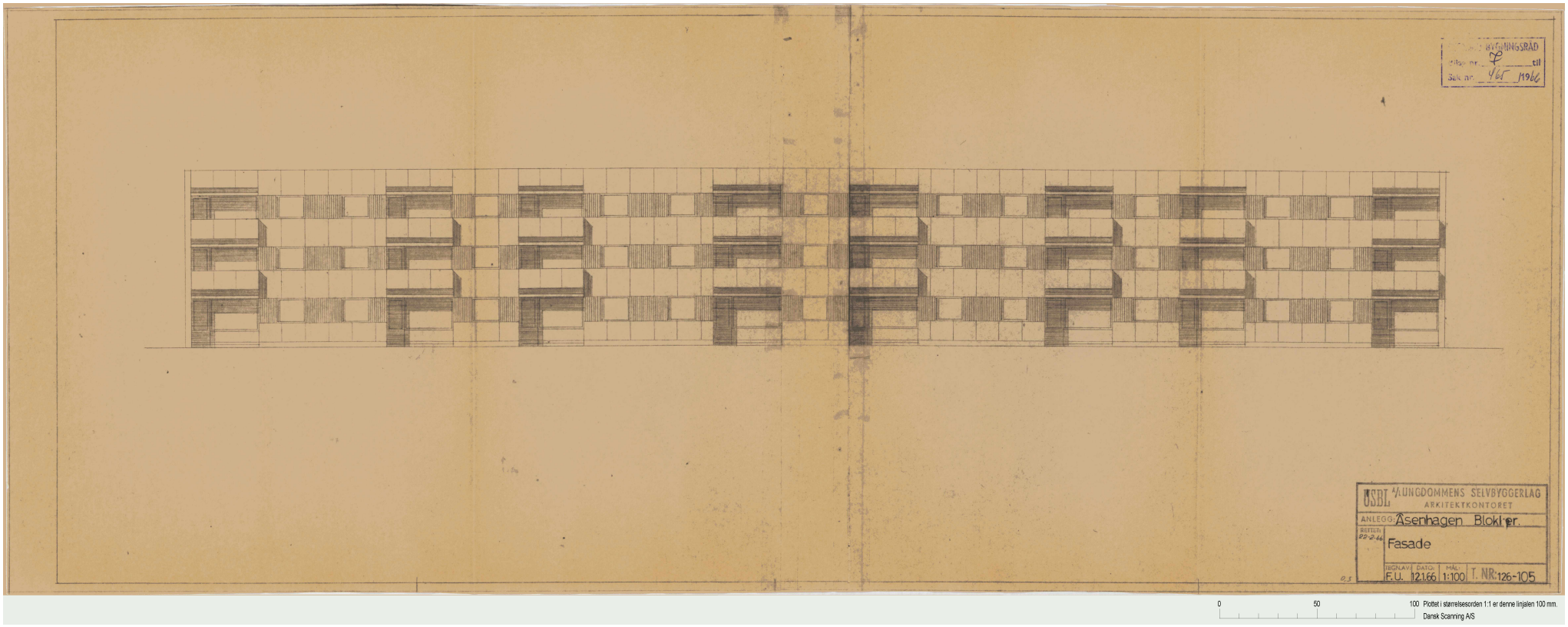
ANLEGG: Åsenhagen Blokker.

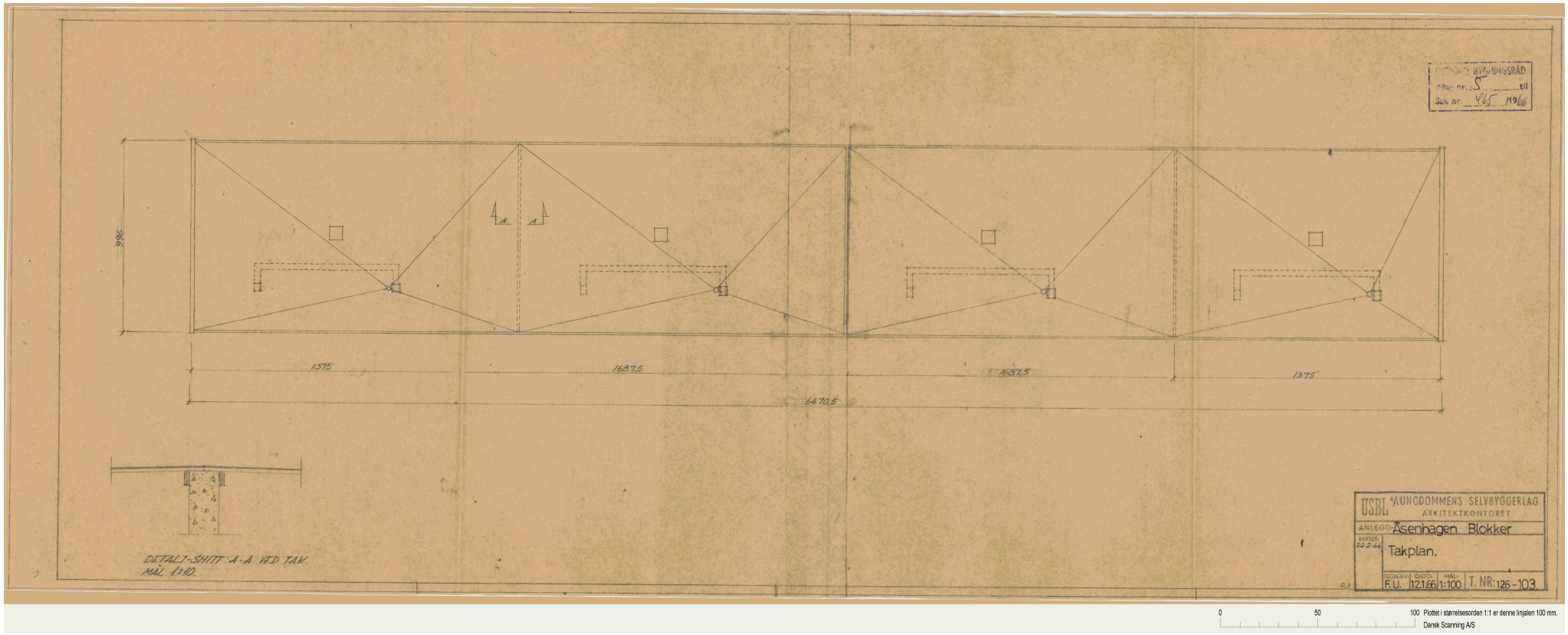
RITTET: Snitt og gavlfasade.

TEGN.AV: F.U. | DATO: 12.1.66 | MÅL: 1:100 | T. NR: 126-104

0,3

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGNINGSRÅD
Sak nr. 965 1966
USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: Åsenhagen Blokker.
Fasade
TEGNAV F.U. DATO 12.66 MÅL 1:100 T. NR: 126-105
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

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

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2011/4009	Rune Sør-Reime, 66938409	13.06.2012

Saksnr.:2011/4009
Vedtaksnr.(DS):12/497

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

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Rehabilitering av 168 bad, Åsenhagen 3-15, 2020 SKEDSMOKORSET

Gnr: 56	Bnr: 55	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 11/453	31.05.2011	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)
DS 11/609	11.07.2011	Ansvarsrett i tiltak

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra AF Gruppen Norge AS datert 04.05.2012.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

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

Med hilsen

Rune Sør-Reime

Godkjent og ekspedert uten underskrift

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

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO
Att. Odd Are Prestegård

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/251	Lars Skansbo, 66938443	27.06.2011

Saksnr.:2010/251
Vedtaksnr.(DS):11/549

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

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Rehabilitering, boligblokker, Åsenhagen 3 -15

Gnr: 56	Bnr: 55	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: uendret m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/519	05.09.07	Rammetillatelse
DS 09/737		Endret rammetillatelse
DS 10/75		Tillatelse til endring solfangere
DS 10/135		Igangsettingstillatelse etappe 1
DS 10/208		Igangsettingstillatelse etappe 2
DS 10/345		Tillatelse til endring
DS 10/347		Igangsettingstillatelse etappe 3
DS 10/697		Tillatelse til endring avfallsbrønner

Merknader:

- Tidligere saksnr. 06/4206
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Arkitektskap as, datert 22.06.11.

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

Med hilsen

Lars Skansbo
overarkitekt

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:
Myhrerenga Borettslag Åsenhagen 3-15 2020 SKEDSMOKORSET

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. ...465/66.....

approberte byggearbeider på eiendommen ..Åsenhagen 13.....

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

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

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

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

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
S. Iversen

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

3 etg. boligblokk m/24 leiligheter adr. Åsenhagen 13

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 innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 19/1. 19 68

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

Bygningskontrollör
B. Iversen

Lillestrøm kommune

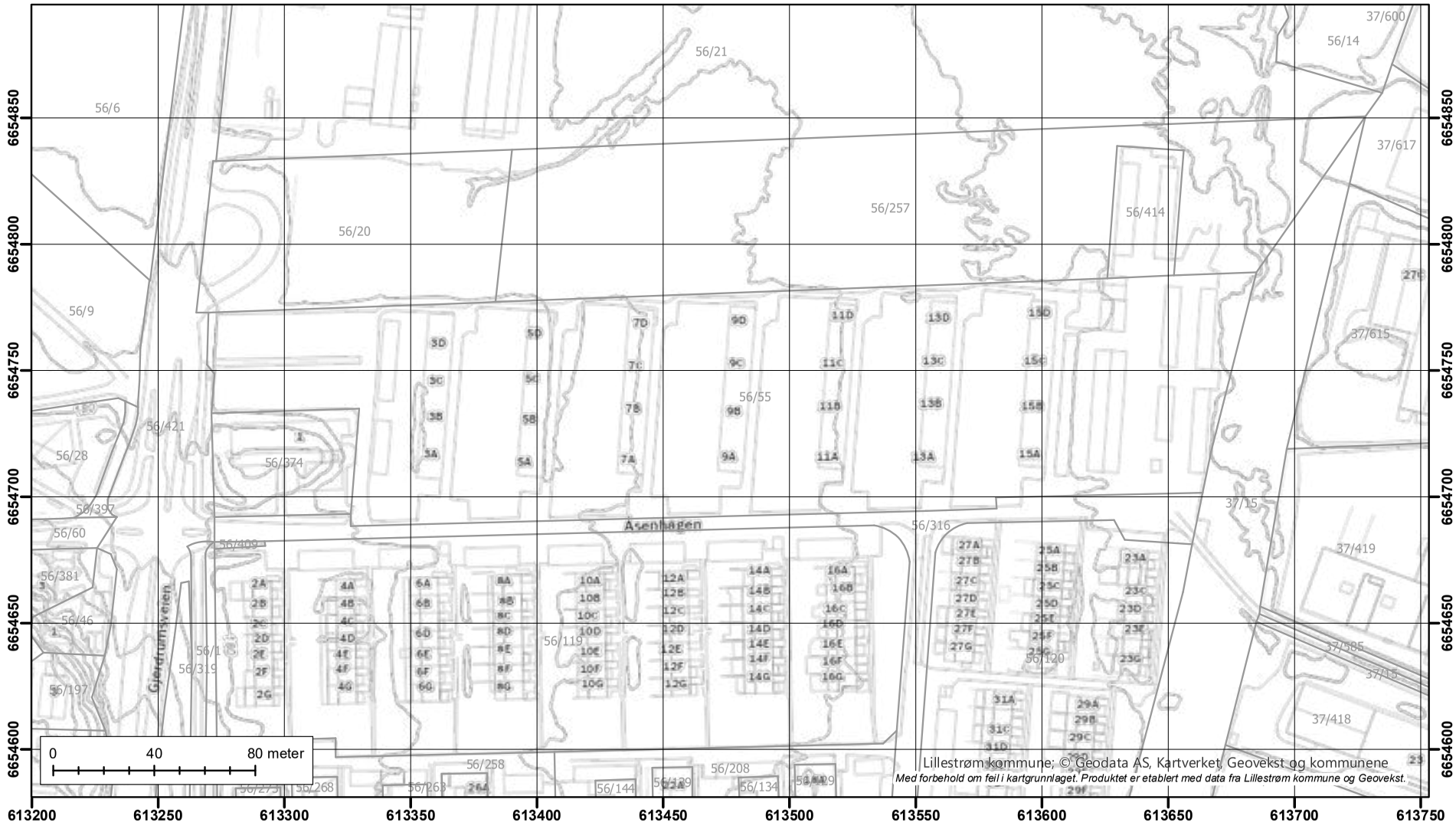
Reguleringsplan under bakken 56/55/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

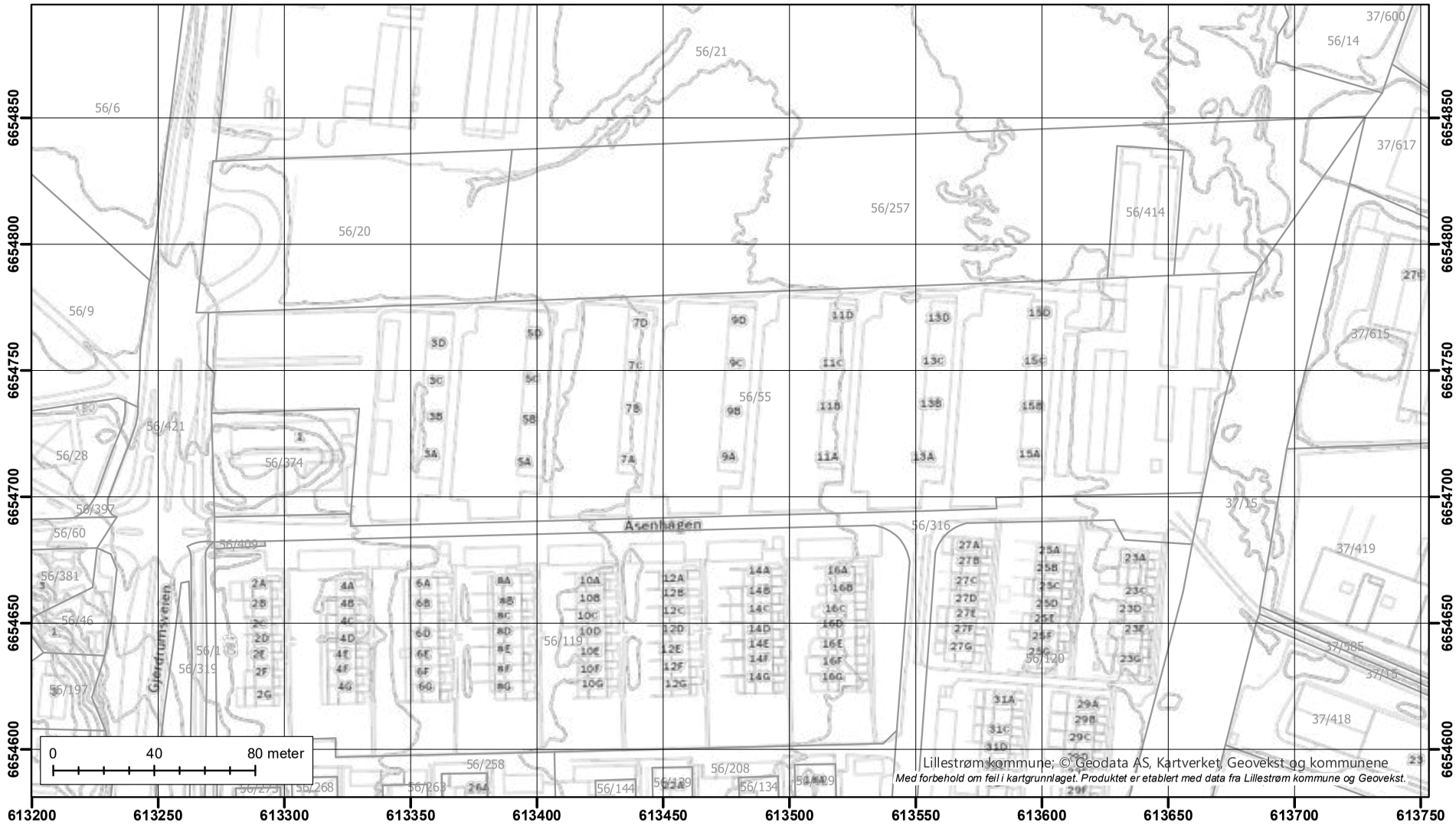
Reguleringsplan over bakken 56/55/0/0

Tegnforklaring:

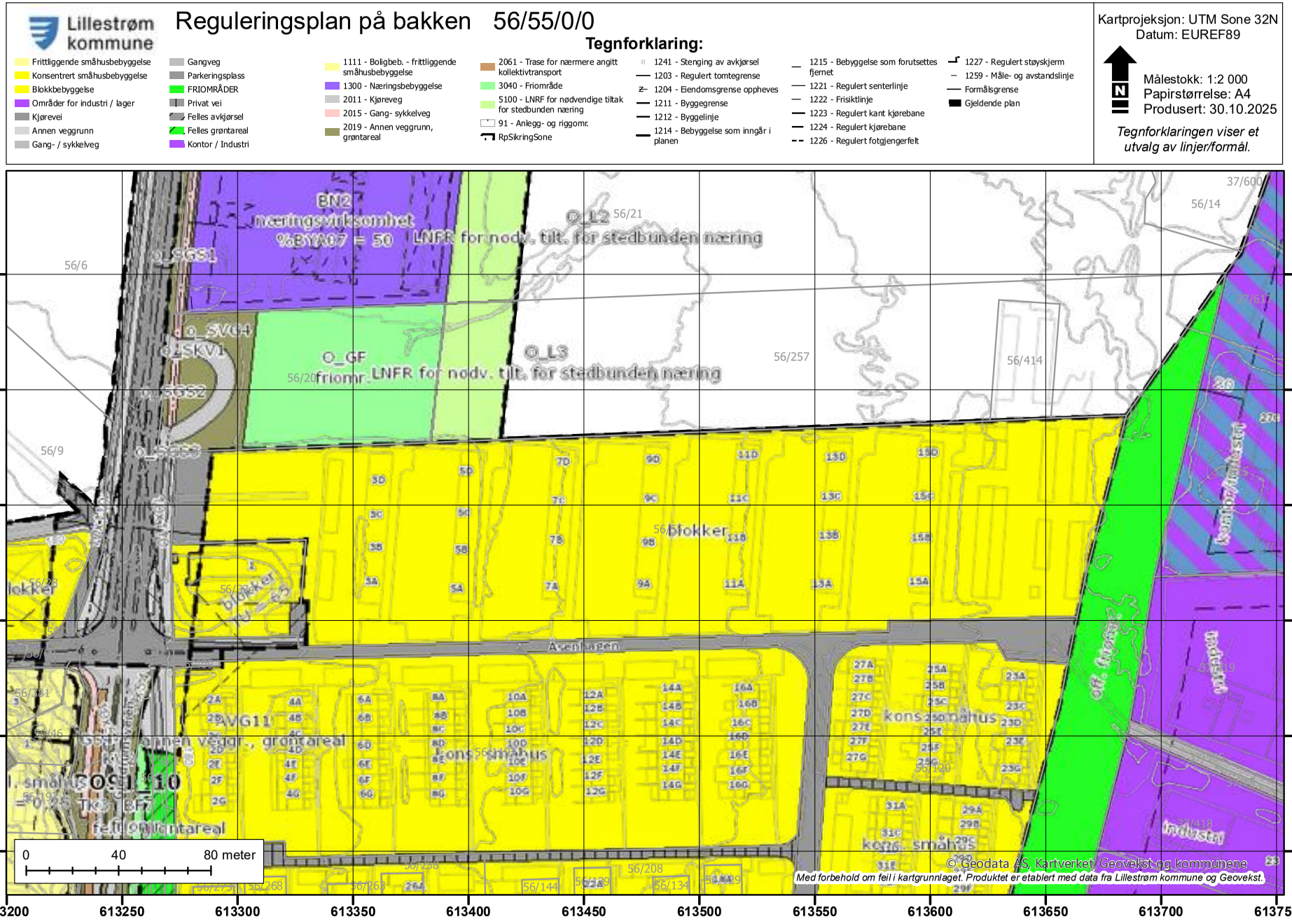
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 56/55/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Områder for industri / lager
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
Parkeringsplass
FRIOMRÅDER
Privat vei
Felles avkjørsel
Felles grøntareal
Kontor / Industri
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1300 - Næringsbebyggelse
2011 - Kjøreveg
2015 - Gang- sykkelveg
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
3040 - Friområde
5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring
91 - Anlegg- og riggomr.
RpSikringSone
1241 - Stenging av avkjørsel
1203 - Regulert tomtegrense
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1224 - Regulert kjørebane
1226 - Regulert fotgjengerfelt
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
N
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
BN2
næringsvirksomhet
%BYA07 = 50
LNFR for nodv. tilt. for stedbunden næring
O_L2
O_L3
O_GF
frionr.
O_SVG4
O_SKV1
O_SGS1
O_SGS2
O_SGS3
56/6
56/9
56/21
56/257
56/414
56/14
37/600
56/20
blokker
konsmahus
VG11
Asenhagen
Kanalparkveien
Kanalstien
Invikstien
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6654850
6654800
6654750
6654700
6654650
6654600
613200
613250
613300
613350
613400
613450
613500
613550
613600
613650
613700
613750

Lillestrøm kommune

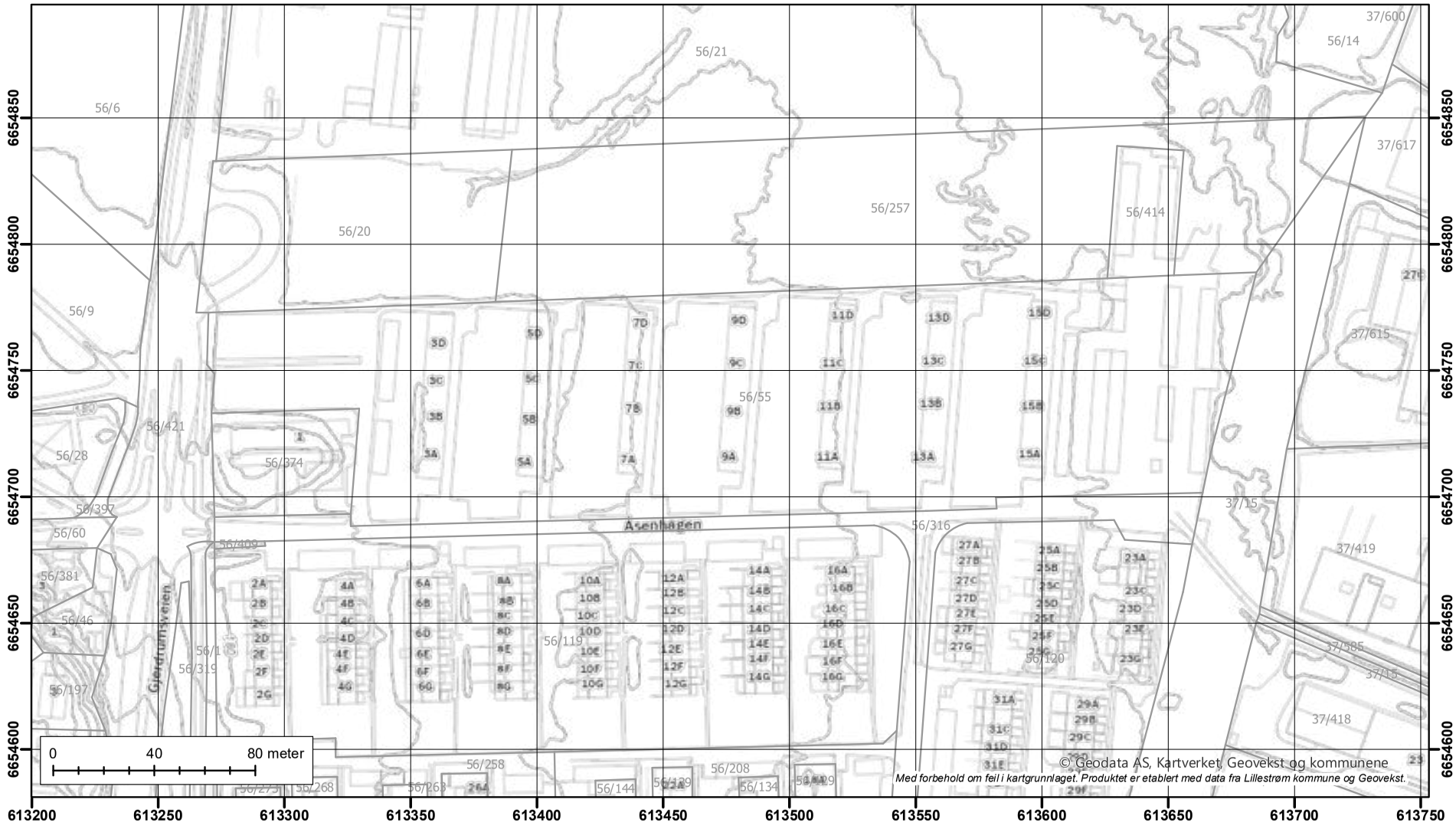
Reguleringsplanforslag på bakken 56/55/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

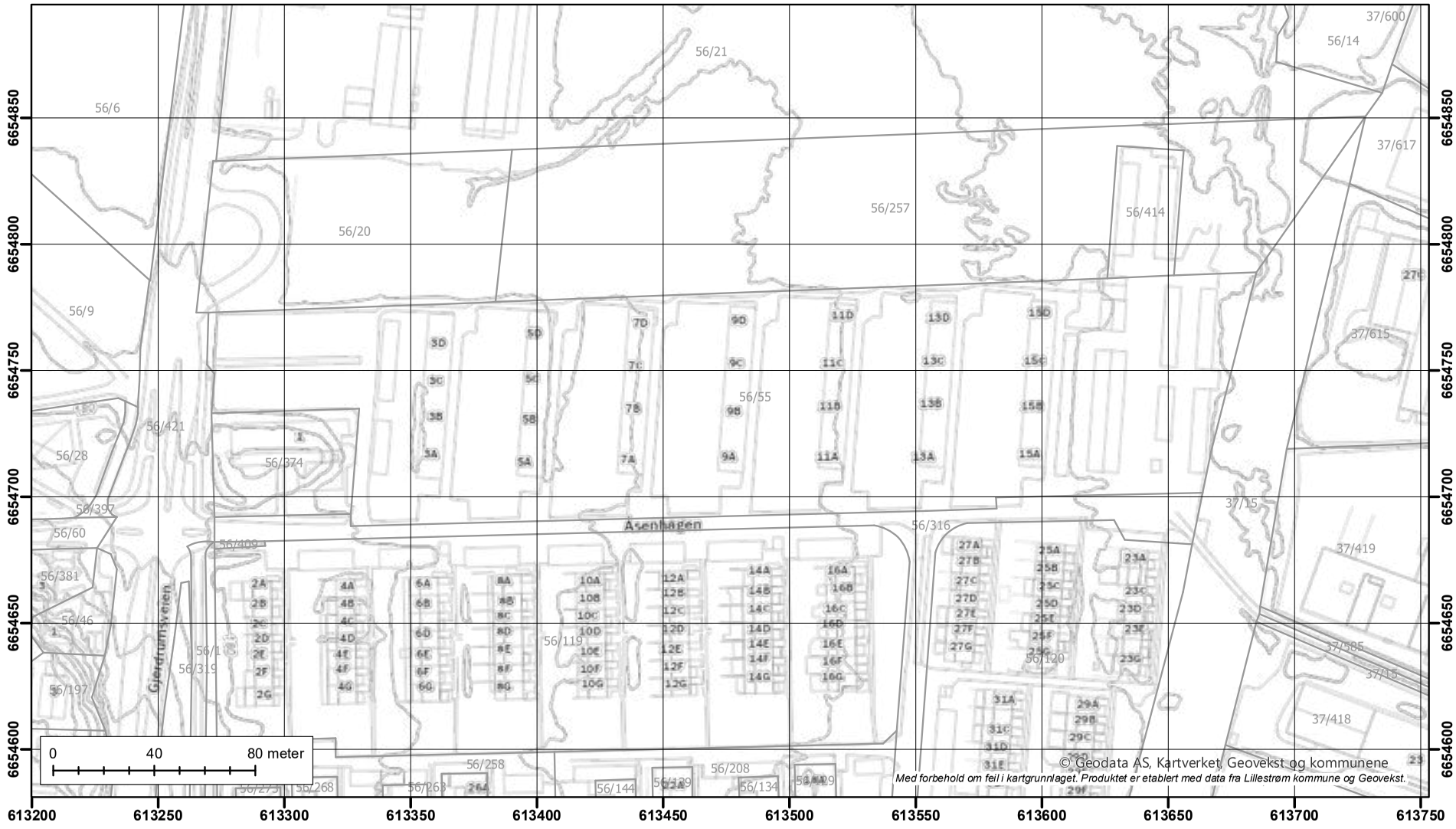
Reguleringsplanforslag under bakken 56/55/0/0

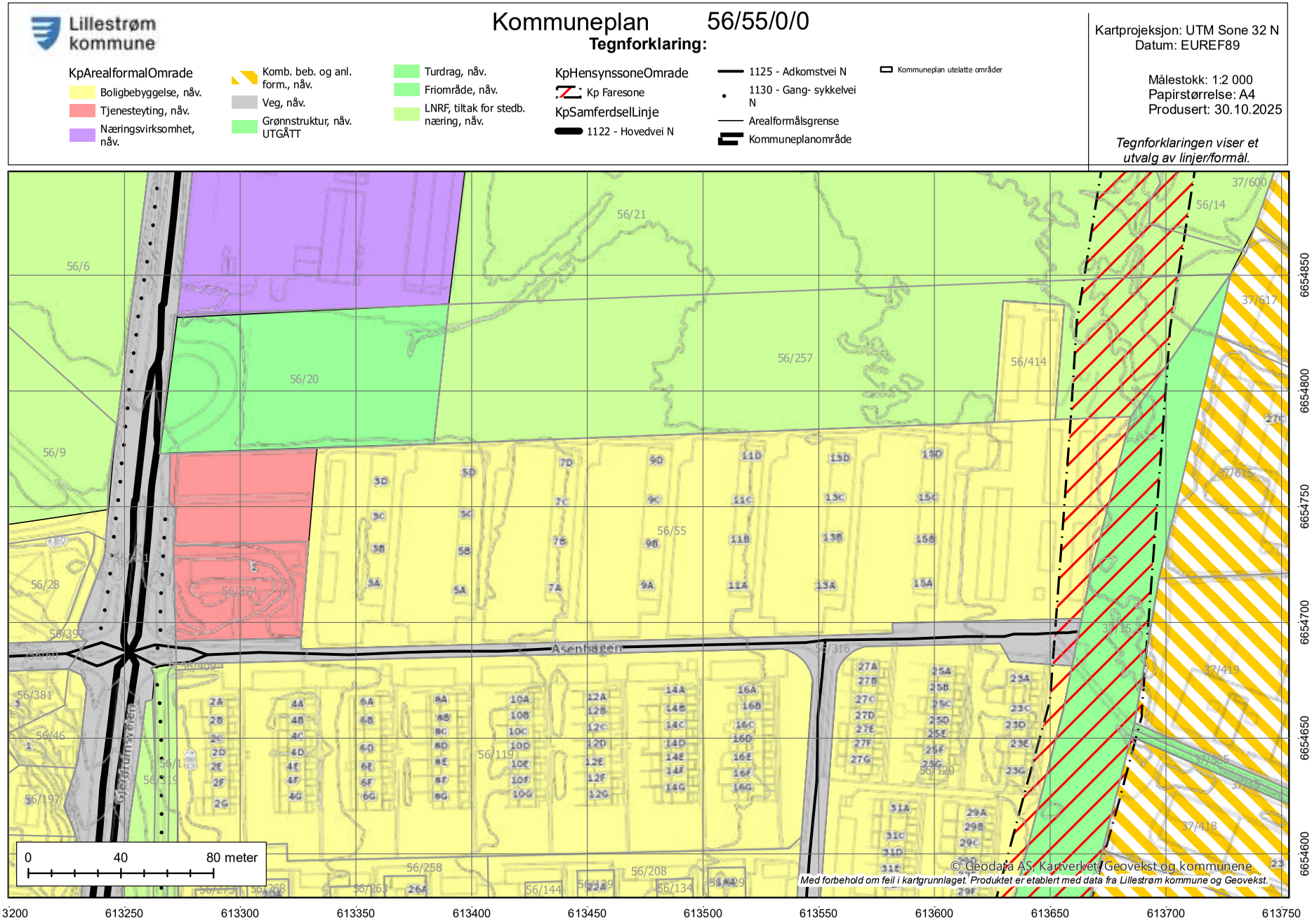
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan 56/55/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Turdrag, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kommuneplan utelatte områder
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Åsenhagen
Gjerdrumsveien
0 40 80 meter
© Geodata AS, Kartverket/Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6654850
6654800
6654750
6654700
6654650
6654600
613200
613250
613300
613350
613400
613450
613500
613550
613600
613650
613700
613750

Lillestrøm kommune

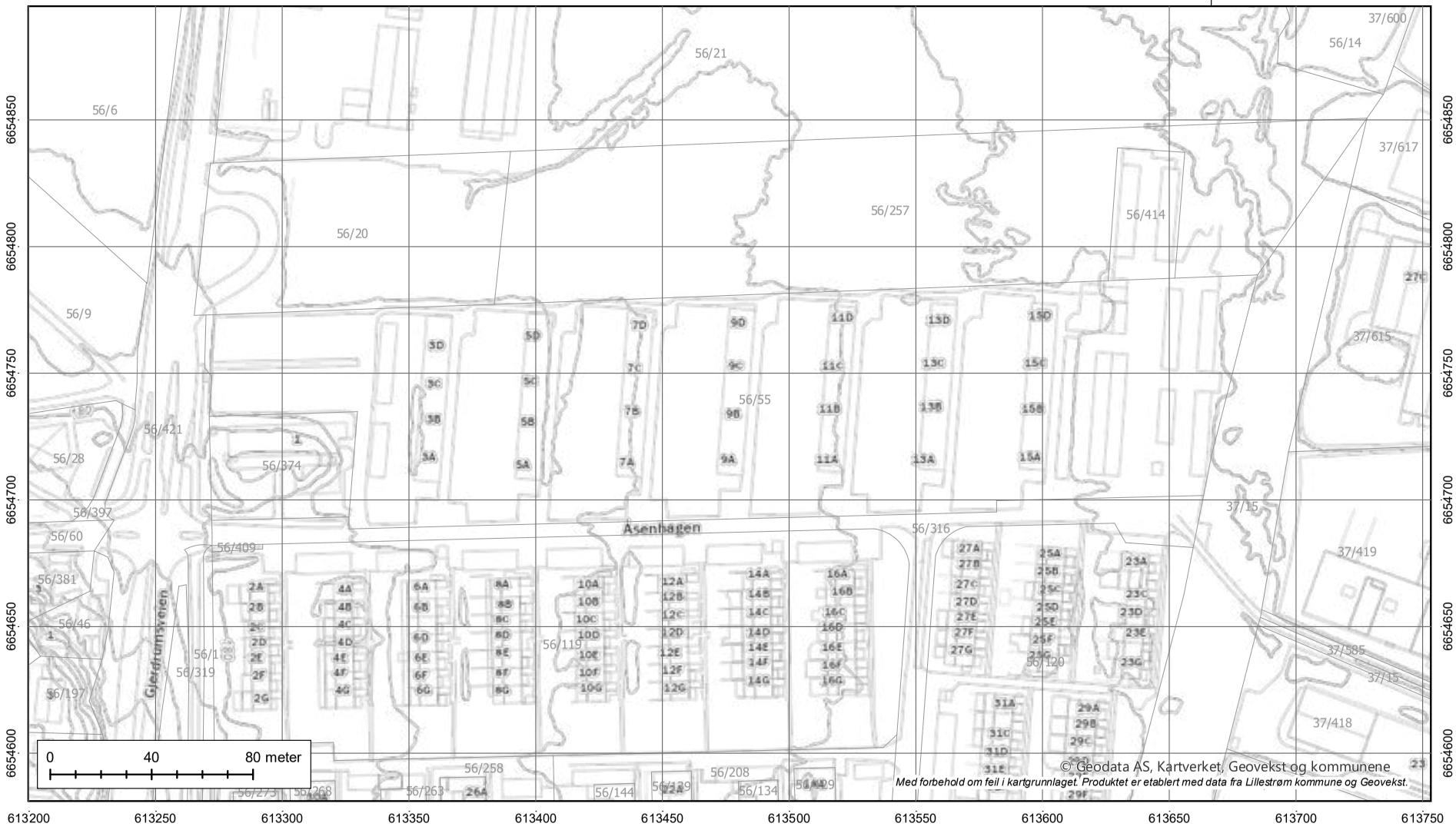
Kommunedelplan 56/55/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-56/55

Dato for analyse	30.10.2025 kl.13:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	29.10.2025	30.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	29.10.2025	30.10.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		13.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.10.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.10.2025	30.10.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		06.10.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2025	02.10.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	23.10.2025	30.10.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	30.10.2025	20.10.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.10.2025	20.10.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.10.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.10.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.10.2025	20.10.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	30.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.10.2025	06.10.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.10.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.10.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.10.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		20.10.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2025	02.10.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	24.10.2025	24.10.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2025	13.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	29.10.2025
Antall treff	28	Nedlastet	30.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92090739	Åsenhagen 3A
92090739	Åsenhagen 3B
92090739	Åsenhagen 3C
92090739	Åsenhagen 3D

Punkter

92090739	Åsenhagen 5A
92090739	Åsenhagen 5B
92090739	Åsenhagen 5C
92090739	Åsenhagen 5D
92090739	Åsenhagen 7A
92090739	Åsenhagen 7B
92090739	Åsenhagen 7C
92090739	Åsenhagen 7D
92090739	Åsenhagen 9A
92090739	Åsenhagen 9B
92090739	Åsenhagen 9C
92090739	Åsenhagen 9D
92090739	Åsenhagen 11A
92090739	Åsenhagen 11B
92090739	Åsenhagen 11C
92090739	Åsenhagen 11D
92090739	Åsenhagen 13A
92090739	Åsenhagen 13B
92090739	Åsenhagen 13C
92090739	Åsenhagen 13D
92090739	Åsenhagen 15A
92090739	Åsenhagen 15B
92090739	Åsenhagen 15C
92090739	Åsenhagen 15D

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	29.10.2025
Antall treff	16	Nedlastet	30.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	150866766
Garasjeuthus anneks til bolig	150866774
Garasjeuthus anneks til bolig	150866782

Punkter

Garasjeuthus anneks til bolig	150866790
-	150866804
-	150866812
Garasjeuthus anneks til bolig	150866820
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150866839
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150866847
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150866855
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150866863
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150866871
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150866898
Garasjeuthus anneks til bolig	150864259
Garasjeuthus anneks til bolig	150864267
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150864275

GEODATA

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	14	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

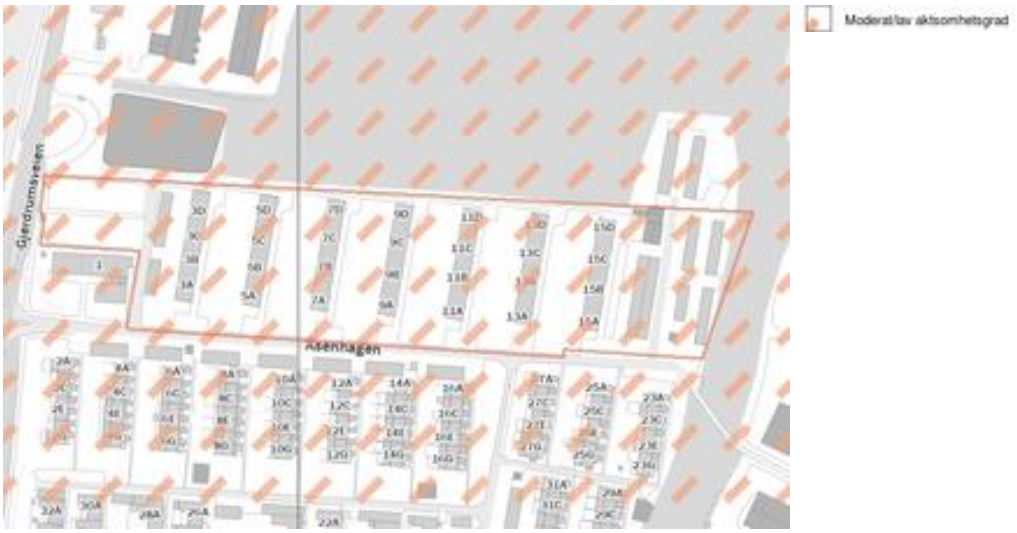
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

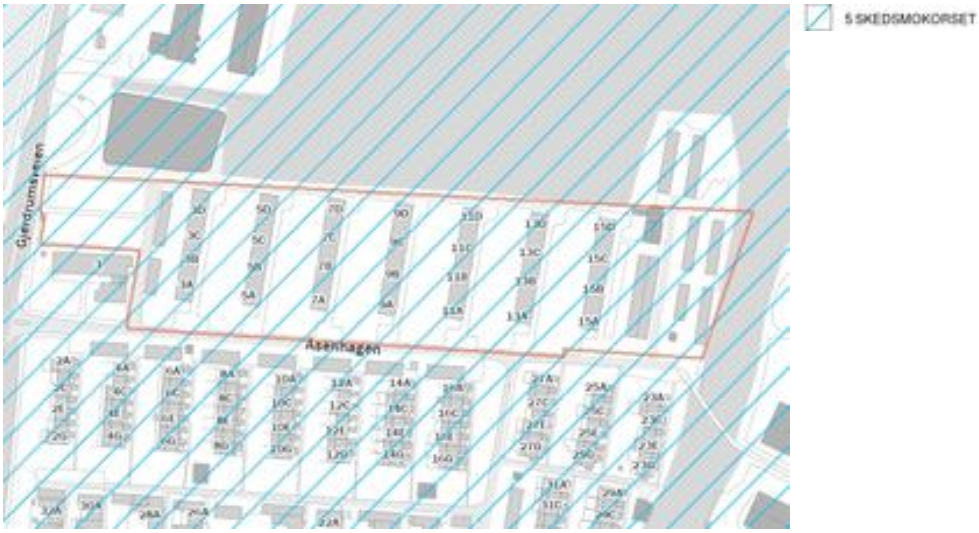
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	01.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snøisbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	26.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2025



Beskrivelse

Datasettet Dyrkbar jord er et landsdekkende data-sett som viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene Overflatedyrka jord, Innmarksbeite, Skog, Åpen fastmark og Myr, slik disse er klassifisert i AR5.

Datasettet er et automatisk avledet produkt som produseres årlig.

15.9.2025: Dyrkbar jord er i år (2025) revidert gjennom bruk av flere datakilder og nye metoder. Det er lagt inn flere nye tematiske egenskaper i datasettet, og det er gjort en teknisk rydding som innebærer nye objekter og ny geometri. Gå til produktsiden for å lese mer om det reviderte datasettet.

...

Flater

DYRKBARJORD	UTVALGDYRKBARJORD	MYRTORV	VERNEFORM	PLANERINGSJORDKILDE	FULLDYRKA2008
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelser	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Uendret arealtilstand

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	7	Nedlastet	30.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.10.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	06.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av
Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	FORVALTNINGSKATEGORI
mongolspringfrø	1	08/28/2023	08/28/2023	3

Punkter

hagelupin	1	06/24/2025	06/24/2025	3
vinterkarse	1	06/24/2025	06/24/2025	3

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	02.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
3

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

GEODATA

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre
ytre

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
500 000 - 1 000 000	10 000	1
10 000 - 20 000	10 000	1
20 000 - 50 000	10 000	3

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Linjer

MAKSVANNSTANDSTIGNING	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
2.29000000	002	06/29/2020	06/22/2020

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
56/55/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

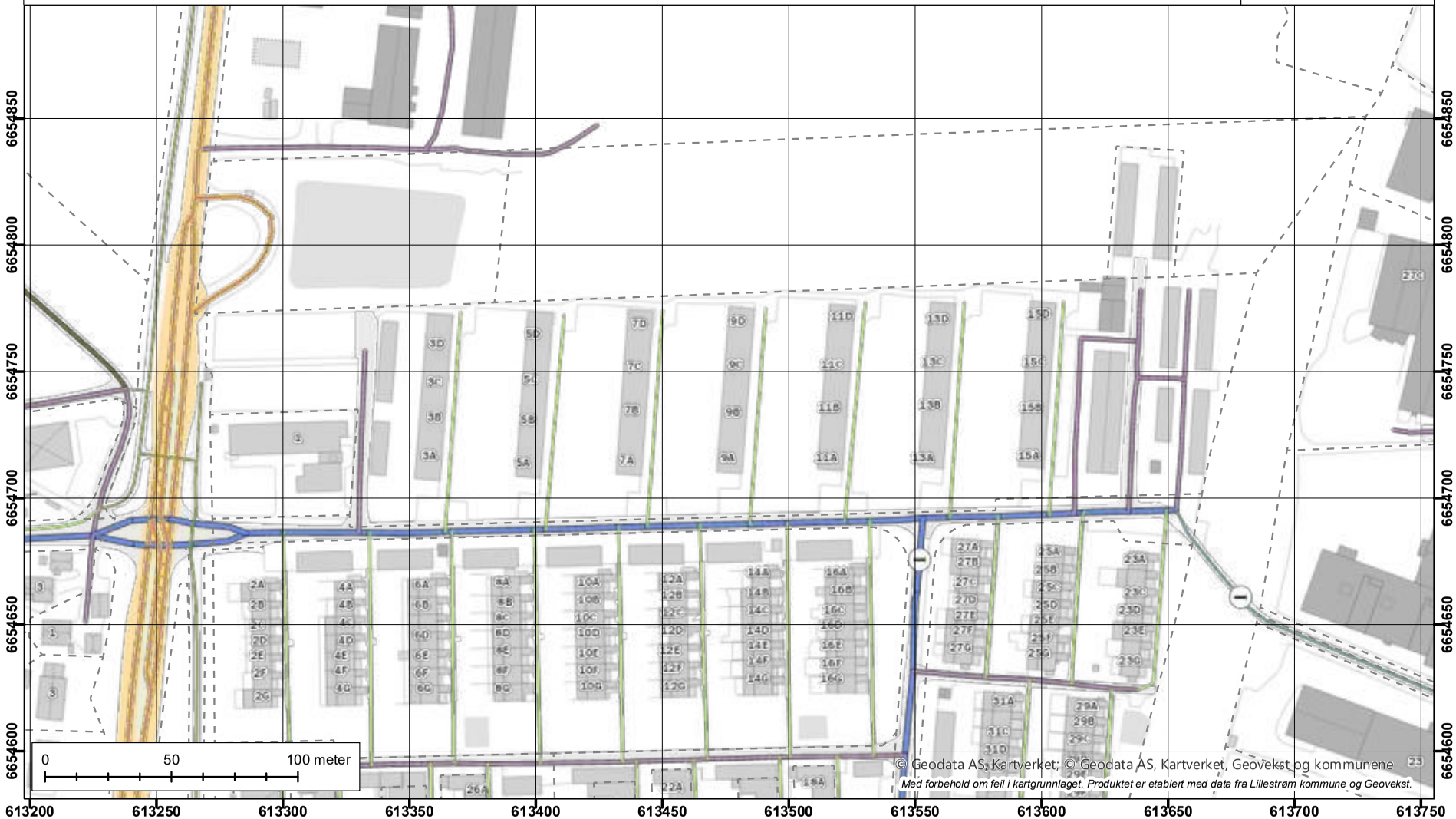
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 30.10.2025

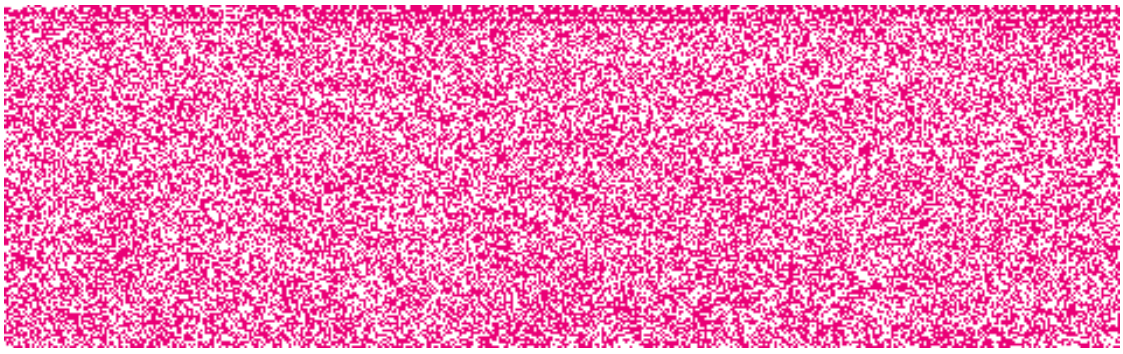


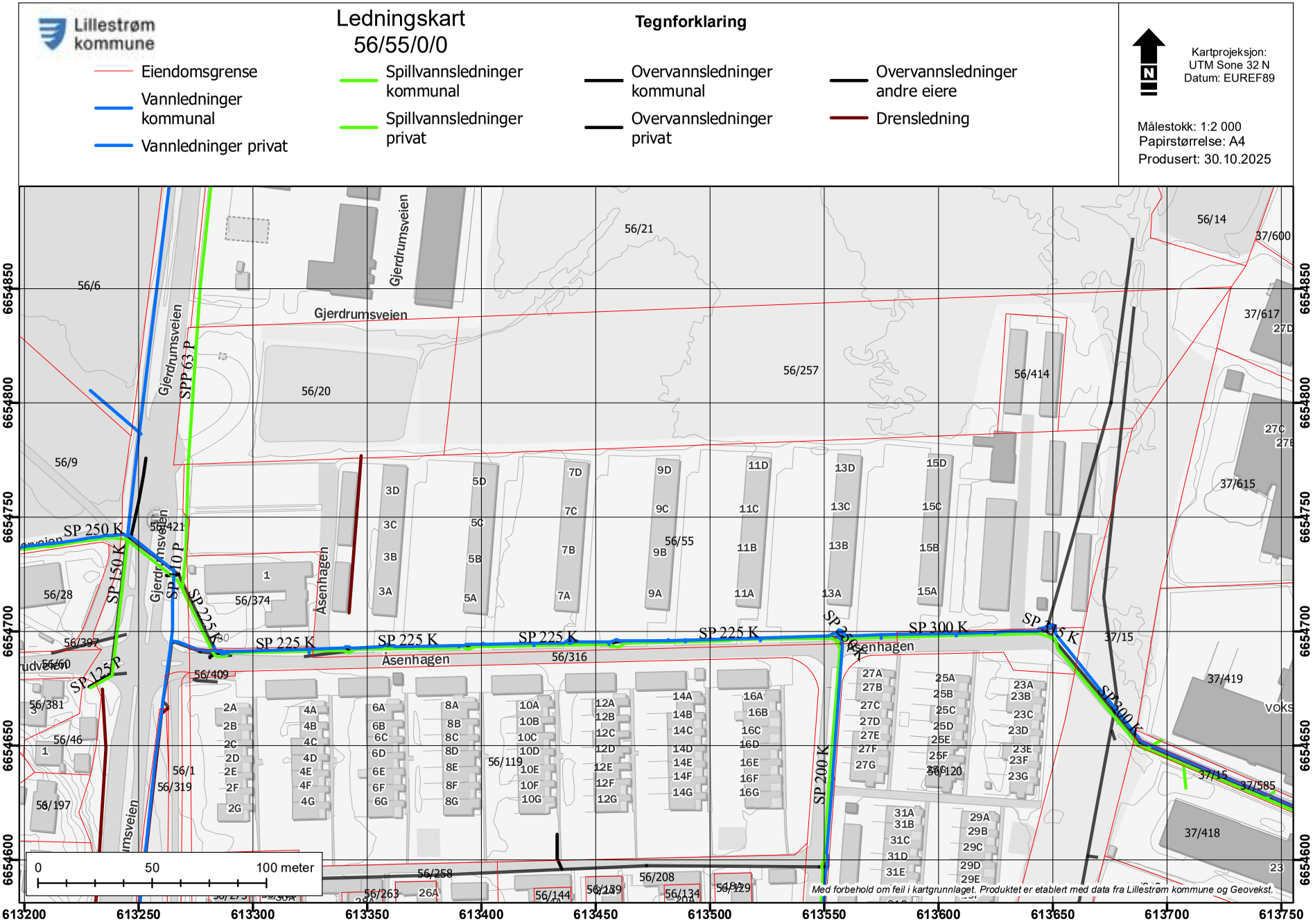
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:




Lillestrøm kommune
Ledningskart
56/55/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
Drensledning
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025
Gjerdrumsveien
Asenhagen
SP 250 K
SP 150 K
SP 225 K
SP 300 K
SP 200 K
SP 125 P
SPP 63 P
SP 110 P
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Dato: 26.02.2024
Rev. 11.12.2024

Reguleringsplan for GJERDRUMSVEIEN 38

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID L031

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny næringsbebyggelse i området som i dag er satt til næring i kommuneplanen.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Næringsbebyggelse	BN1 BN2	*1300*
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Snøopplag	BAS1 BAS2	*1590*
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	SKV1 SKV2	*2011*
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Gang-/sykkelvei	SGS1 SGS2 SGS3	*2015*
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Annen veggrunn - grøntareal	SVG1 SVG2 SVG3 SVG4 SVG5	*2019*
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde	GF	*3040*

>

§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm	GV	*3060*
§ 12-5 nr. 5	LNF-områder	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser	L1 L2 L3	*5100*
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Frisikt	H140	*140*

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1.Estetisk utforming

a. Nye bygge og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.
b. Form, løsninger, materialer og vegetasjon skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

3.1.2. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygning eller anlegg skal det sendes inn en utomhusplan med full utnyttelse i mål 1: 500 eller 1:200 for det enkelte felt. Planen skal minimum vise:
- bebyggelsens plassering
- Adkomst, varelevering, parkering, sykkelparkering, internveger, snuplass og gangsoner
- frisikt
- Grønnstruktur, vegetasjonsskjermer, beplantning, uteoppholdsareal
- Løsning for overvannshåndtering
- Adkomstveier for brannvesenet og oppstillingsplasser
- Renovasjonsløsning
- Snøopplag
- Andre faste installasjoner (nettstasjon, trafo o.l.)

3.1.3. Vann-, avløp- og overvannshåndtering

a. VA-anlegg skal utformes iht. den til en hver tid gjeldene VA-norm for Lillestrøm kommune
b. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte tomten.
c. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
d. Det skal innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

e. Overvannshåndteringen skal utformes på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning i bekk. Det må etableres oljeutskillere for mulig forurenset overvann.

f. I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urenset vann til kommunalt overvannsnett eller nedstrøms vassdrag.

3.2. Automatisk fredete kulturminner

a. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.2. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

3.2.1. Miljøteknisk vurdering/undersøkelse

a. Miljøteknisk grunnundersøkelse rapport, datert 06.11.2022, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering. Rapporten konkluderer at det er begrenset forurensning i grunnen.

b. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

3.2.2. Geoteknisk vurdering/undersøkeløse

a. Geoteknisk undersøkelsesrapport, datert 04.11.2022, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

3.2.3. Naturmiljø

a. Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende versjon av Fremmedsartslista.

b. Dersom det oppdages fremmede arter i området skal det utarbeides tiltaksplan for fjerning av disse.

3.2.4. Støy

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av støytiltak for hele planområdet og for støy i anleggsperioden.

b. Støyutredninger av hvert enkelttiltak som planlegges skal foretas før søknad om rammetillatelse. Dersom eventuelle støykilder ikke kan skjermes av bebyggelsesarronderingen, tillates oppført støyskjerm mot øst og sør.

3.2.5. Luftforurensning

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

3.2.6. Tilgjengelighet i anleggsperioden

a. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister i hele anleggsperioden.

3.2.7. Energi

a. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

b. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser på utbyggingsformål, men ikke mot vei.

3.2.8. Brannvannsuttak

a. Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

3.2.9.Tomtegrenser

a. Regulerte tomtegrenser er gjeldende.

4. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, Næringsbebyggelse BN1 og BN2

4.2.1. Type bebyggelse

Det tillates næringsbebyggelse (industri-, håndverks- og lagervirksomhet). Det kan ikke tilrettelegges for ren kontorvirksomhet. Kontorene skal begrenses til det som er nødvendig for å betjene kun virksomheten som drives på eiendommene. Behovet for kontorplasser skal dokumenteres i byggesaken. Det skal ikke være besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet.

4.2.2. Adkomst

Næringsbebyggelsen har adkomst fra felles avkjørsel SKV2

4.2.3. Grad av utnytting

Maks utnyttelse er 50% BYA for hvert felt.

4.2.4. Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene.

4.2.5. Byggehøyde

Det skal være flate tak og maks gesimshøyde 14 meter over gjennomsnittlig ferdig terreng rundt bygninger.

Trappehus, heissjakt og tekniske anlegg tillates inntil 3,8 meter over regulert byggehøyde i inntil 10% av arealet av underliggende takflate, og minimum 2 meter fra gesimskant.

4.2.6. Tak

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5% skal være grønne, med mindre de brukes som takterrasser. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg.

Med grønne tak menes det enten:

• «ekstensive grønne tak» bestående av 40-200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum;

• «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker; 25

• «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Det kan tillates alternative miljø tak, som vannfanging til tank for videre bruk i virksomheten. Alternative miljø tak skal godkjennes av kommunen.

Det tillates solceller på tak.

4.2.7. Materialbruk

Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde. Det skal ikke brukes reflekterende materialer. Materialvalg skal dempe fjernvirkningen av prosjektet.

4.2.8. Passivhus

Næringsbyggene skal bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

4.2.9. Grøntstruktur

Minimum 15 % av regulert areal for hvert felt BN1 og BN2 skal benyttes til grøntstruktur. Det skal etableres vegetasjonsskjerm mot tilliggende arealer i nord og syd.
Mot Gjerdrumsveien skal det skjermes mot innsyn med vegetasjon.

Det skal stedegen og variert vegetasjon.

4.2.10. Parkering

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan for parkeringsberegninger.

Det tillates maksimum 0,52 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA.

I tillegg tillates inntil 10 oppstillingsplasser for lastebiler for drift av virksomheten. Behovet for ekstra parkeringsplasser må dokumenteres av bedriften.

Minst 10%, og minst en, av oppstillingsplassene for bil skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Minst 50 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

Det kan ikke reguleres parkeringsplasser eller andre faste anlegg mellom byggegrense og Gjerdrumsveien.

Det skal etableres 0,25 sykkelparkering per 100 m2 BRA. Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

4.2.11. Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes dette. Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes i hele anleggsfasen.

4.2.12. Gjerde

Fra området regulert til næring skal det mot øst settes opp nettinggjerde min. 1,5 meter høyt, som skaper et klart skille mellom næringsareal og skogareal.

4.2.13. Utelagringsplass

Hvis det skal etableres utelagring skal plass for dette skjermes mot innsyn fra fylkesveien og omkringliggende boliger og friområder. Skjermen må ha god estetisk utforming. Utelagring med skjerming må inngå i rammesøknad og vises på utomhusplanen.

4.2.15. Renovasjon

Det skal etableres nedgravde avfallsbrønner.

4.3. Bestemmelser for bebyggelse og anlegg, Snøopplag (BAS1 og BAS2)

Områdene avsettes til snøopplag om vinteren.

4.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.5. Kjøreveg, (SKV1)
SKV 1 er dagens snuplass for buss. Det er ingen endring. Det tillates gang-/sykkelvei over SKV1.

4.6. Kjøreveg, (SKV2)
SKV 2 er felles avkjørsel til planområdet. Veien opparbeides i 8 meter bredde inklusive vegskulder.

4.8. Gang-/sykkelvei (SGS1, 2 og 3)
SGS1, SGS2 og SGS3 er ny gang-/sykkelvei fra bussholdeplassen til planområdet: Gang_/sykkelveien går over SKV1 med fotgjengerfelt.

Gang-/sykkelveien skal opparbeides i 3,5 meter bredde inklusive veiskulder. Det skal være 3 meter grøft mot Gjerdrumsveien og 1,25 meter grøft på motsatt side.

4.9. Annen veggrunn – grøntareal (SVG1 – 5)
Annen veggrunn skal være grønn.

4.11. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.11.1. Friområde (GF)
Friområdet er offentlig tilgjengelig friområde. Det tillates opparbeidelse i tråd med formålet.

4.11.2. Vegetasjonsskjerm (GV)
Ved utbygging av BN1 skal skrot, lagrede gjenstander og alt som ikke hører til i naturen fjernes i GV og området revegeteres med arter som hører naturlig til utkanten av skogen. Det skal etableres vegetasjonsskjerm som skjermer bebyggelsen i nord. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon.

4.12. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

4.12.1. LNRF (L1, L2 og L3.)
Det tillates nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdenes ressursgrunnlag.

Ved utbygging av BN1 skal skrot, lagrede gjenstander og alt som ikke hører til i naturen fjernes i L1 og området revegeteres med arter som hører naturlig til utkanten av skogen. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon.

Ved utbygging av BN2 skal skrot, lagrede gjenstander og alt som ikke hører til i naturen fjernes i L2 og området revegeteres med arter som hører naturlig til utkanten av skogen. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Sikringssone frisikt H140 - _H140_2
Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse (felt BN1 og BN2)

6.1.1. Utbygging

Dersom hvert delfelt bygges ut i flere byggetrinn skal det ved ved første søknad om rammetillatelse leveres skisser som viser at det er mulig oppnå full utnyttelse gjennom senere byggetrinn.

6.1.2. Fjernvarme

Det skal inngås avtale med fjernvarmeleverandør før rammetillatelse.

6.1.3. VA plan

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA plan inkludert overvannshåndtering.

6.1.4. Samferdselsanlegg

Før det gis rammetillatelse skal plan for samferdselsanlegg være godkjent.

6.1.5. Slukkevann

Krav til slukkevann skal være avklart før det gis rammetillatelse

6.1.6. Forurenset grunn

Det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

6.1.7. Alternative miljøtak

Alternative miljøtak skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

6.1.8 Parkering

Viss det er behov for fleire parkeringsplasser enn kommunens parkeringsnorm tillater må det sendes inn dokumentasjon på at bedriften har behov for eksta plasser saman med søknad om rammetillatelse.

6.1.9 Støy

Støyutredninger av hvert enkelttiltak som planlegges skal foretas før søknad om rammetillatelse. Dersom eventuelle støykilder ikke kan skjermes av bebyggelsesarronderingen, tillates oppført støyskjerm mot øst og sør.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BN1 og BN2)

6.2.1. VA plan

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge godkjent (godkjent av kommunalteknikk) detaljprosjektert VA og overvannsanlegg

6.2.2. Avkjørsel

Før det gis IG for oppføring av næringsbygg skal:

- Byggeplan for ny avkjørsel fra Gjerdrumsveien være godkjent av fylkeskommunen
- Avkjørsler som er regulert fjernet/stengt skal fjernes
- Ny avkjørsel skal være opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av fylkeskommunen

6.2.3. Gang-/sykkelvei

Fylkeskommunen skal godkjenne byggeplan for gang- og sykkelveien før arbeidet med gang- og sykkelveien kan starte opp.

Byggeplan for GS-veien skal være godkjent fylkeskommunen før det gis IG for BN1 og BN2.

6.2.4. Brann

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretakelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

6.2.5. Fjernvarm

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes i hele anleggsfasen.

6.2.6. Solcelleanlegg på tak

Hvis det skal anlegges solcelleanlegg skal dette gjøres i dialog med brannvesenet og planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse.

6.2.7. Forurenset grunn

Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn før det blir gitt igangsettelsestillatelse.

6.2.8. Geoteknisk undersøkelse

Stabiliteten må vurderes igjen av ansvarlig prosjekterende iht geoteknisk rapport datert 04.11.2022 før det blir gitt igangsettelsestillatelse.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BN1 og BN2)

6.3.1. VA

Før bebyggelse kan tas i bruk skal godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

6.3.2. Brann

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

6.3.4. Grøntstruktur

BN1: Grøntarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før bebyggelse tas i bruk. Vegetasjonsskjermer skal være etablert før bebyggelse tas i bruk.

BN2: Grøntarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før bebyggelse tas i bruk. Vegetasjonsskjermer skal være etablert før bebyggelse tas i bruk.

L1: L1, som blir benyttet til næring i dag skal være ryddet og beplantet før bebyggelse i BN1 tas i bruk.

LN2: L2, som blir benyttet til næring i dag skal være ryddet og beplantet før bebyggelse i BN2 tas i bruk.

6.3.5. Kjøreveg (SKV2)

Avkjørsel SKV2 skal være opparbeidet, og eksisterende avkjørsel stengt, før bebyggelse på BN1 og BN2 tas i bruk.

6.3.6. Gang-/sykkelvei (SGS2, 3 og 4)

Gang-/sykkelveien og gangfelt over SKV1 skal være opparbeidet før bebyggelse på BN1 og BN2 tas i bruk.

6.3.7. Fjernvarme

Ny bebyggelse skal være tilknyttet fjernvarme før bebyggelse tas i bruk.

6.3.8. Gjerde

Før bebyggelse tas i bruk skal gjerde mot øst være etablert.

6.3.9. Forurenset grunn

Det skal utarbeides sluttrapport for tiltakaplanen når arbeidet er ferdig.

6.4. Før ferdigattest (felt BN1 og BN2)

Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

60/65

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER

for g.nr. 56 br.nr. 27, 43, 44, samt del av br.nr. 1 og 2 i Skedsmo.

§ 1.

1. Det regulerte området er begrenset med rød strek på reguleringsplanen.

2. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen, som består av boligblokker, rekkehus og tunhus i rekker, samt garasjer oppføres med den beliggenhet, form og størrelse som vist på planen. Industri eller verksteder, lagerbygg eller opplag i friluft av enhver art, tillates ikke.

3. Boligblokkene skal oppføres i 3 etasjer, rekkehusene i 2 etasjer og tunhusene i 1 etasje. Garasjene oppføres i 1 etasje.

4. Forretning kan bare bygges eller innredes der hvor bygningsrådet tillater det.

§ 2.

1. Alle bygninger skal ha flatt tak.

2. Bygningenes farge må godkjennes av bygningsrådet. Garasjene må gis en utforming og fasadebehandling som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

§ 3.

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittliggende bygninger, så som tunhusenes fellesgårder etc. må gis en tiltalende utføring og behandling.
   Det må utarbeides en fellesplan for disse områder som viser beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelkasser og eventuelle beholdere for flytende brensel, forstøtningsmurer etc.

2. Innhegning kan bare skje etter bygningsrådets samtykke og skal utføres som hekkebeplantning e. l.

3. Ingen tomt eller fellesareal må beplantes med trær som virker skjemmende eller sjenerende for naboer eller gjenboere.

§ 4.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor bygningslovens ramme .

§ 5.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Oslo, 7. juli 1966

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P. Faller

Bestemmelsene er endret i samsvar med vedtaket i bygningsrådet 19.10.1965 sak 156og 22.02.1966 sak 21.

REG.PLAN 311

ÅSENHAGEN 1 - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.56 BNR.374

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med begrensningslinje.

§ 2

Innenfor denne begrensningslinje er området regulert til byggeområde for bolig (eldre- eller omsorgsboliger). I første etasje kan det innpasses felleslokaler som forsamlings- og møterom.

§ 3

Bebyggelsen skal være i maksimalt tre etasjer, som etasjehøyde regnes maksimalt tre meter.

§ 4

Tomteutnyttelsen skal være maksimalt TU=65%.
Definisjon av tomteutnyttelse følger i.h.t. byggeforskriftene Norsk Standard 3940.

§ 5

Tak bør utformes som flatt tak.

§ 6

Sammen med bebyggelsens utforming skal utomhusplan godkjennes av kommunen.

§ 7

Det kreves èn biloppstillingsplass pr. leilighet.

Vedtatt den 26/08 1997
Skedsmo bygningsråd, sak 36

Plansjef

Skedsmo kommune den 15. august 1997.

392/05

SKEDSMO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN/-ENDRING FOR RV 120.07, PARSELL SØNDRE SYDMYRER - SALERUDVEIEN

§ 1. Planens avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Planens begrensning omfatter deler av tilstøtende reguleringsplaner med bestemmelser. Jf. følgende reguleringsplaner/reguleringsbestemmelser/planidentifikasjoner: 60/65, 88/66, 133/73, 201/85, 311/97.

§ 2. Følgende reguleringsformål inngår i planen:
Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)
Omfatter område for boliger med tilhørende anlegg, herunder frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)
Omfatter kjørevei med sydgående kollektivfelt, bussholdeplass og vendesløyfe for buss mm., annen veigrunn, gang-/sykkelvei/fortau, parkeringsplass, samt annet trafikkområde.

Spesialområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 6)
Omfatter privat vei, midlertidig beslaglagt areal/riggområde, samt frisiktsone i kryss med vei.

§ 3. Trafikkområder og spesialområder
I frisiktområder skal det ikke være sikthindrende tett vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 0,50 m over tilstøtende veier.

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal tilbakeføres til opprinnelig formål vist i kommuneplanen, dvs. LNF- område, snarest mulig etter at anleggsvirksomheten opphører.

Veilovens § 29 definerer en generell byggegrense på 50 m langs riksvei, der ikke annet er bestemt gjennom egen reguleringsplan.

§ 4. Boligområder
Utenfor regulert trafikkareal opprettholdes gjeldende reguleringsplaner med bestemmelser.

§ 5. Fellesbestemmelser
5.1 Støy:
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven.

5.2 Forholdet til fornminner:
Dersom man under arbeid i marken støter på et fornminne, skal anleggsarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører selve fornminnet eller dets sikringssone på 5m. Rette myndighet Akershus fylkeskommune skal straks varsles ihht. kulturminnelovens § 8.

Skedsmo kommune, Planavdelingen, den 30.06.2004 og revidert 12.04.2005.

Vedtatt den 18 / 05 20 05
Skedsmo kommunestyre, sak 39
Plansjef

Lillestrøm kommune

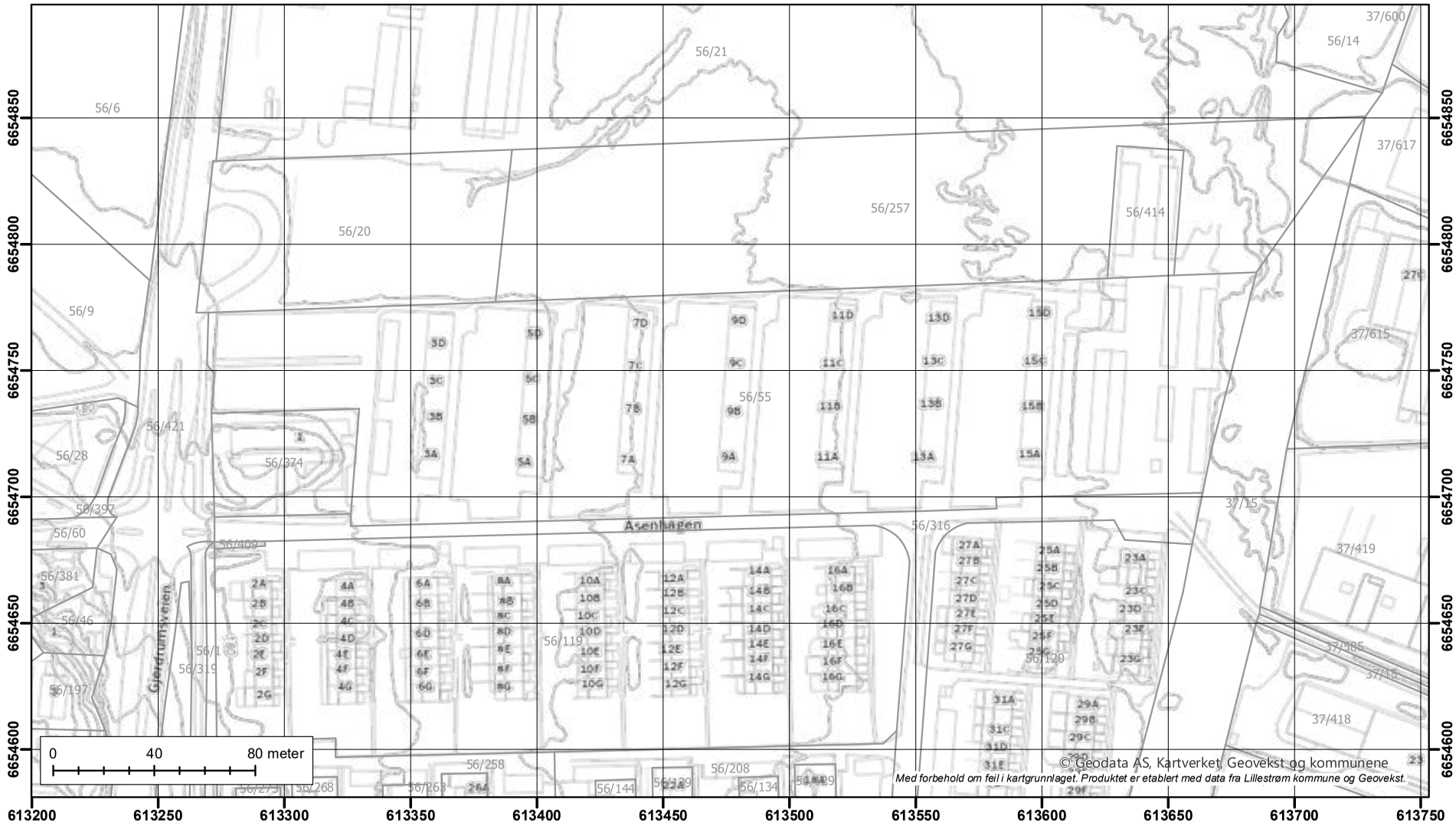
Reguleringsplanforslag over bakken 56/55/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 30.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR PRESTMOSEN - LURERUD, G. NR. 37, BR. NR. 15, G. NR. 56, BR. NR. 7 M. FL.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.
Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges med industri og boliger som vist på planen.

§ 2.

Området til boligbebyggelse er vist med orange farge.
Boligbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 3.

Industriområdet er på planen vist med fiolett farge. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 4.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal eller til andre industriområder i kommunen.

§ 5.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 6.

Industribebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.
Bygningsrådet kan tillate endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 7.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 8.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffe tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsel, lasteramper, parkeringsplasser etc.

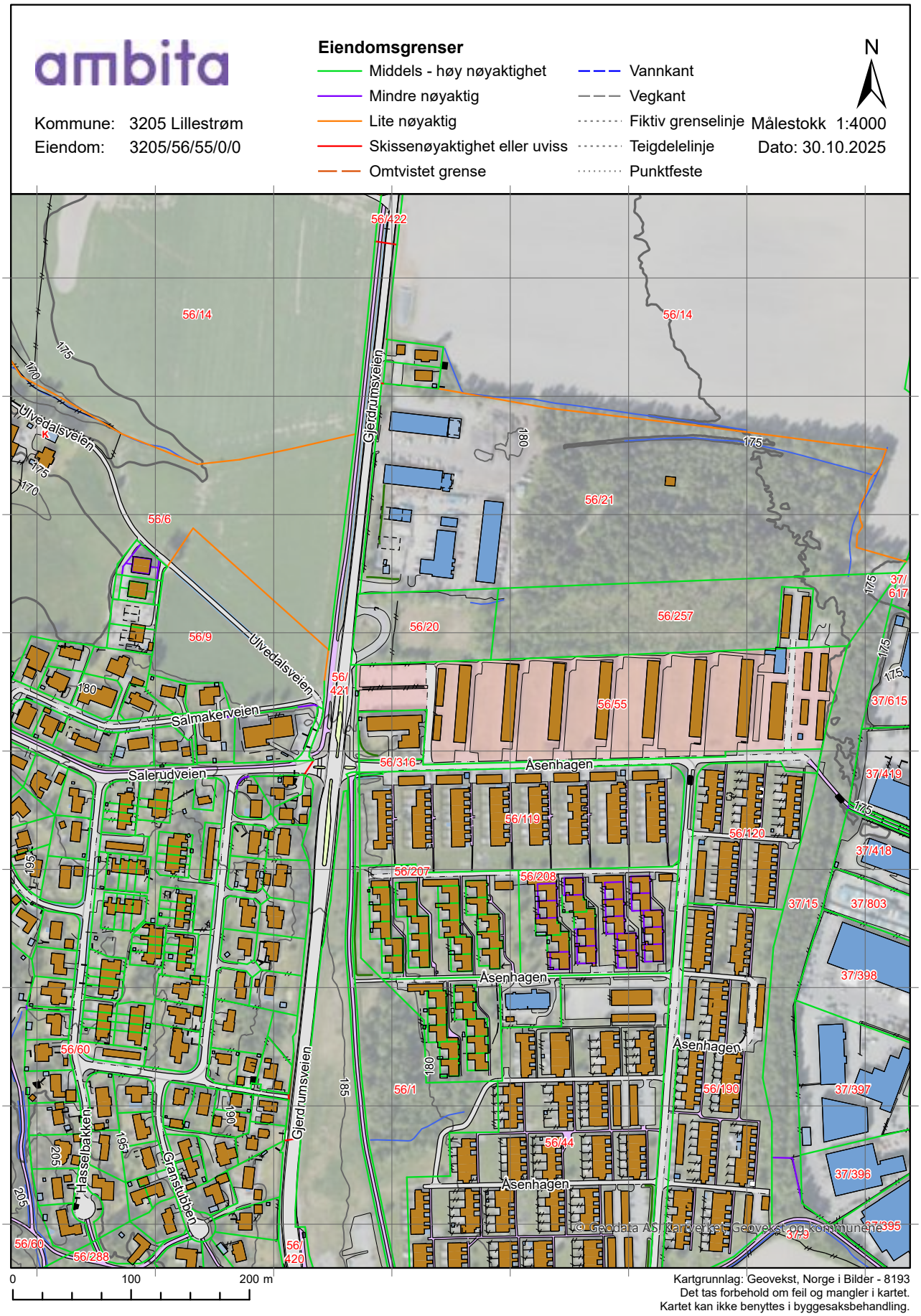
§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Skedsmo kommune til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

STADFESTET 11/8 - 69.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/56/55/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 30.10.2025
56/422
56/14
56/14
Gjerdrumsveien
Ulvedalsveien
56/6
56/21
56/9
56/20
56/257
56/55
56/316
Salmakerveien
Salerudveien
Åsenhagen
56/119
56/120
56/207
56/208
37/15
37/803
37/398
37/397
37/396
37/395
56/60
56/1
56/190
56/44
56/288
Hasselbakken
Granstubben
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

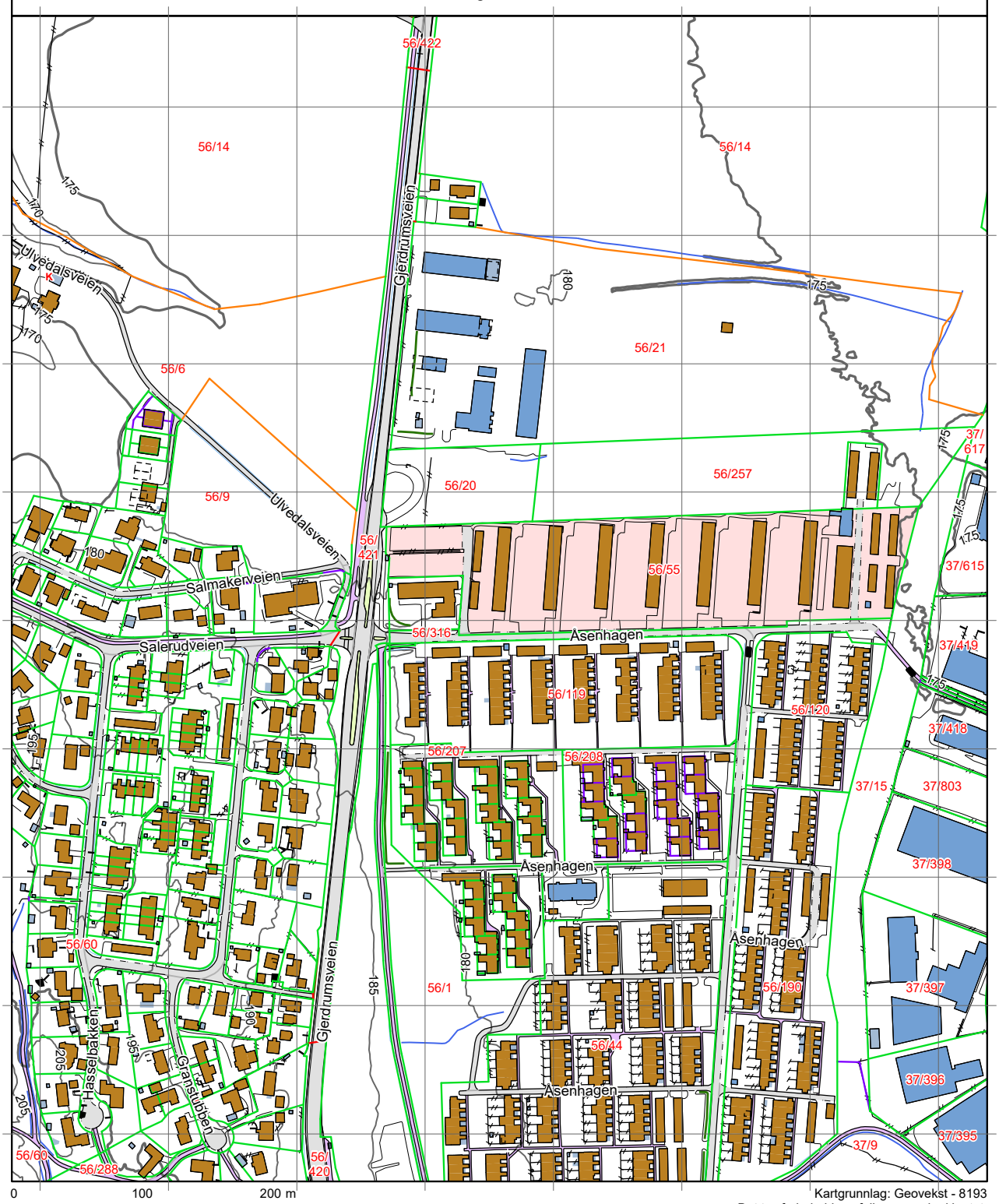
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/56/55/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 30.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



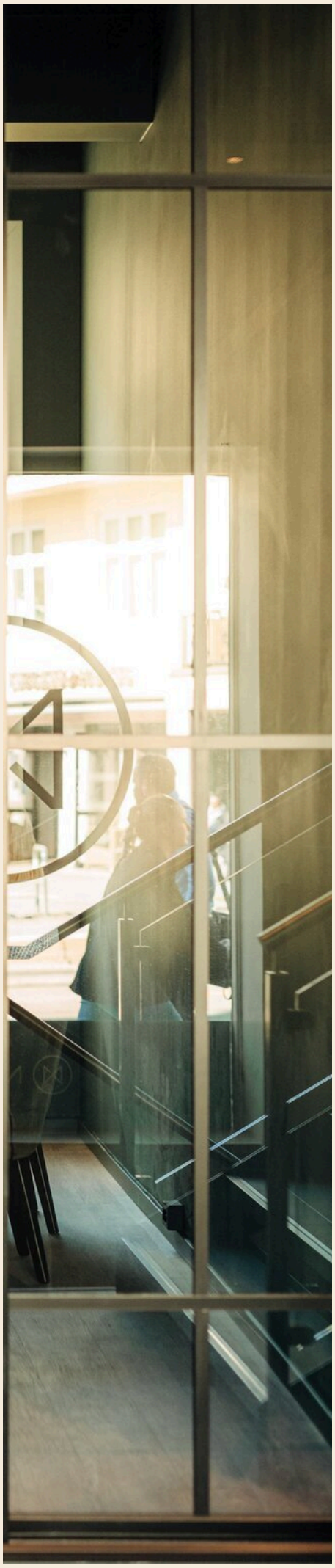
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

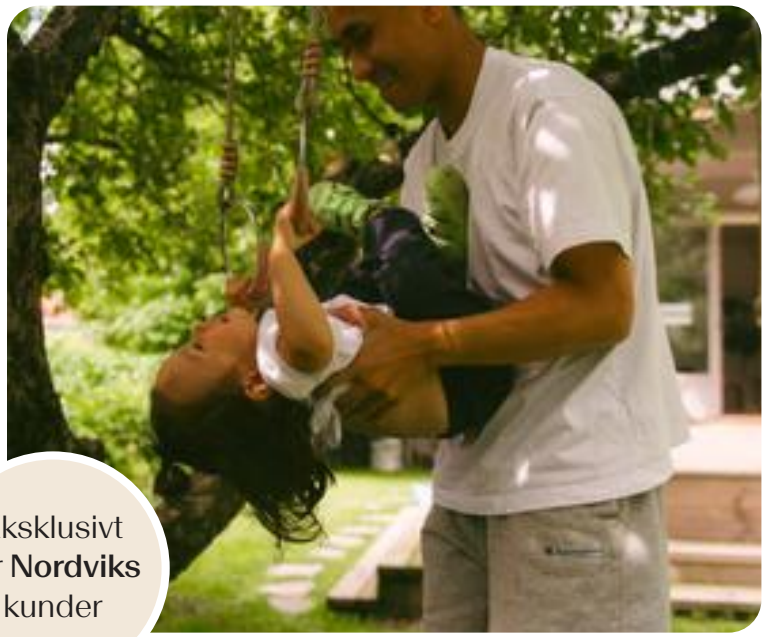


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0437/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsenhagen 13B 2020 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 56, bnr 55 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027



Tobias Nysæther Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
t.gulbrandsen@nordvikbolig.no
924 68 385

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: