

# Museumsveien 32B

Nabolaget Korsegård - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
288 elever, 16 klasser	0.2 km	
Korsgård skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
306 elever, 21 klasser	1 km	
Askimbyen skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
249 elever, 17 klasser	1.8 km	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
644 elever, 34 klasser	1.9 km	
Askim videregående skole	6 min	🚶
850 elever, 47 klasser	2.6 km	
Mysen videregående skole	17 min	🚶
800 elever, 50 klasser	13 km	

## Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

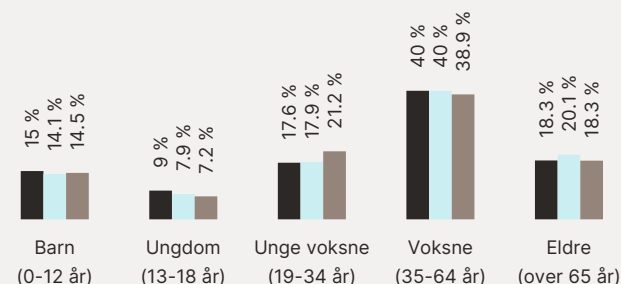


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Askim Solkollen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
30 barn	0.4 km	
Eid barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
130 barn	0.6 km	
Trippestadlia barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
125 barn	0.9 km	


## Dagligvare


Rema 1000 Korsegården	7 min	🚶
Coop Extra Askim	15 min	🚶
PostNord	1.3 km	

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

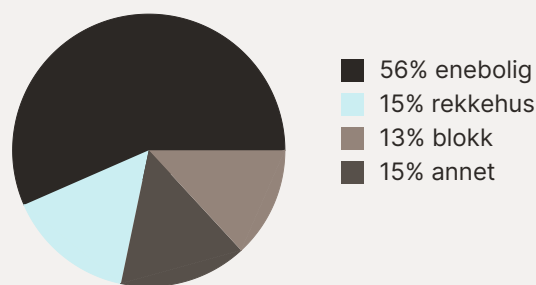
 Trafikk  
Lite trafikk 83/100

 Gateparkering  
Lett 83/100





## Sport

-  Grøtvet skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Sørli - balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Family Sports Club Askim 15 min 
-  Fitnesspoint Askim 18 min 

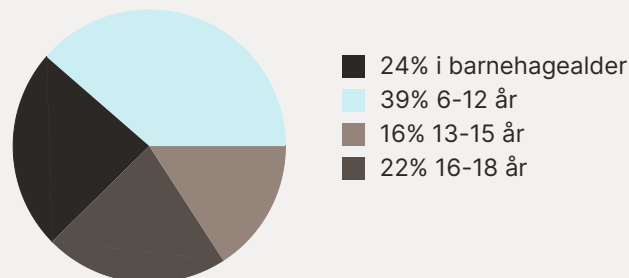
## Boligmasse



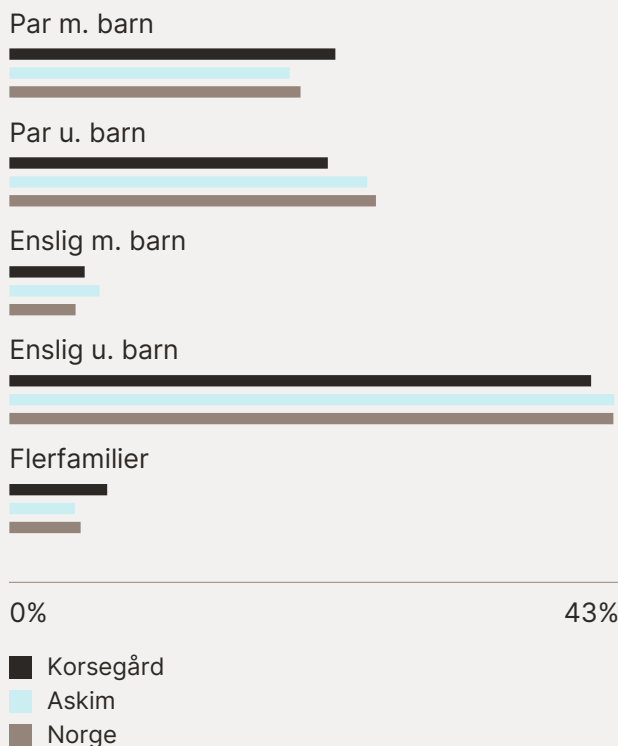
## Varer/Tjenester

-  Askimtorget 17 min 
-  Vitusapotek Askim 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

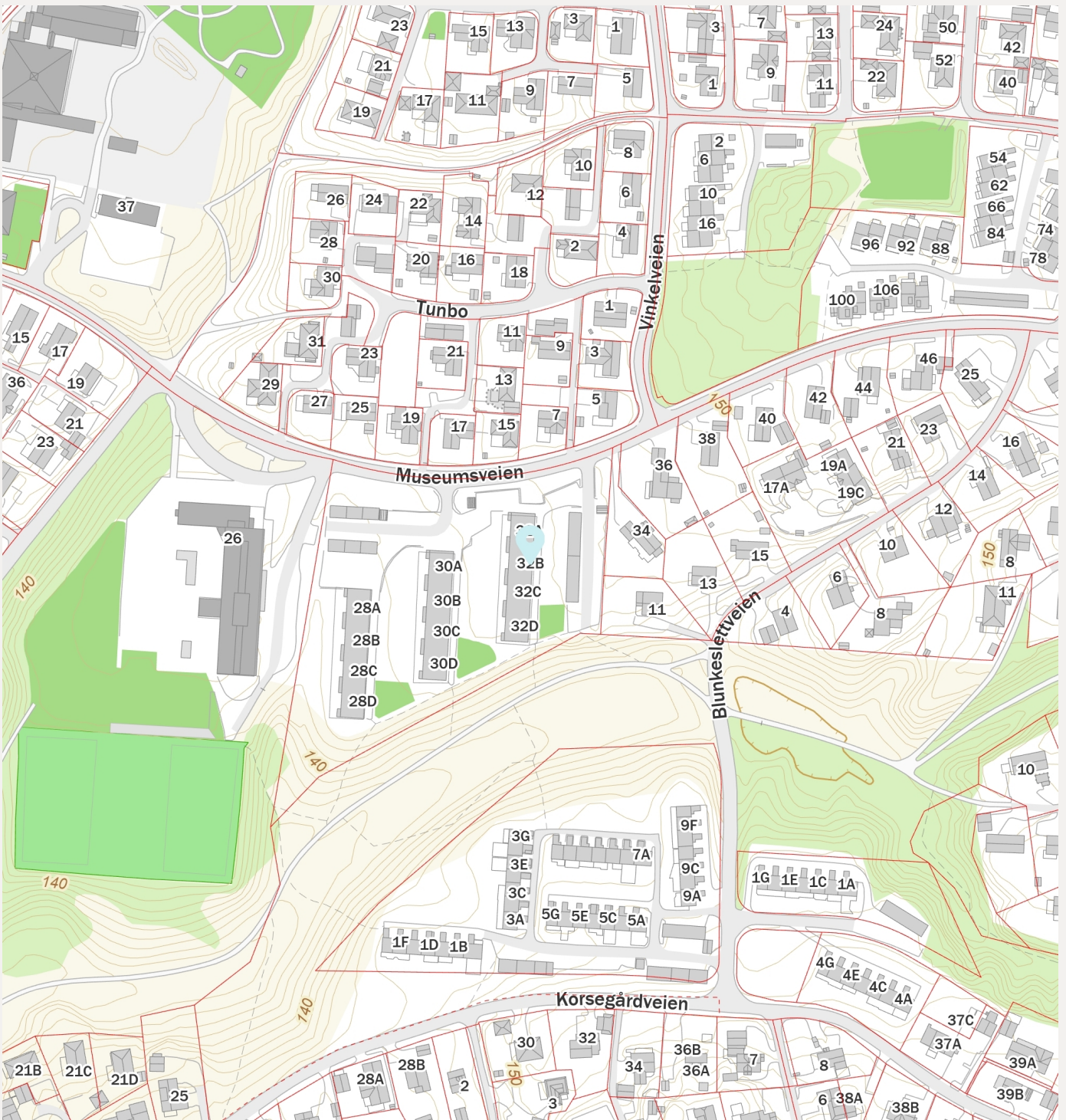
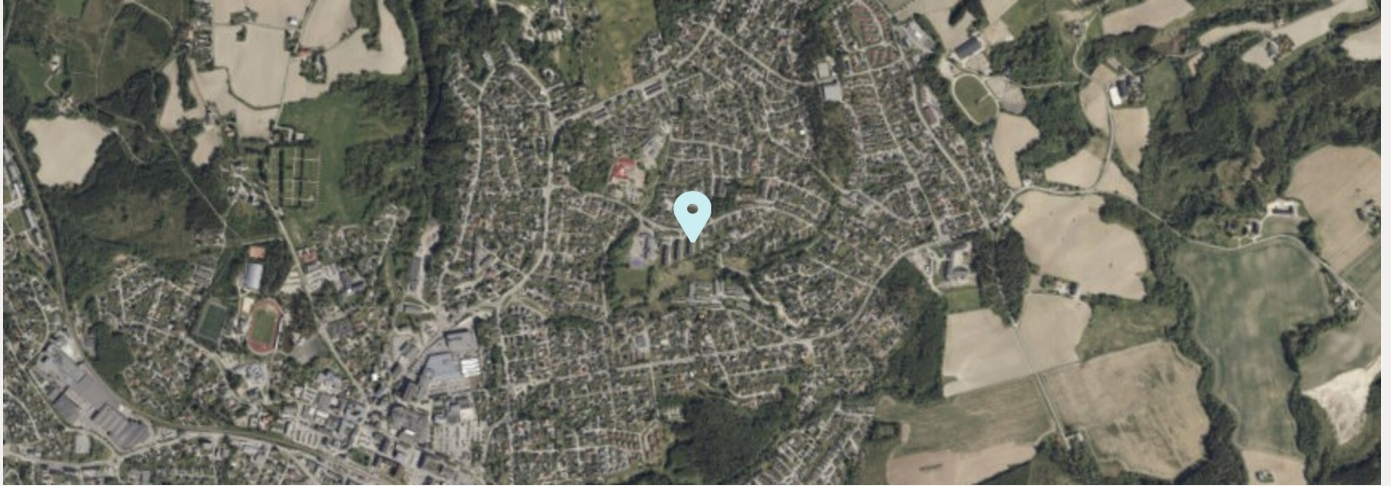


## Familiesammensetning



## Sivilstand


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



# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Museumsveien 32 B, 1809 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 52, bnr. 519

# Andelsnummer 78

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22432-1170

Eiendomsverdi ref nr: PJ8397

Foretak: Ntek Takst AS

Takstingeniør: Amir Hassanzadeh



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

# Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig

Amir Hassanzadeh  
Uavhengig Takstingeniør  
amir@ntek-takst.no  
458 31 237



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1970 og har beliggenhet i 2. etasje. Fundamentert med støpte konstruksjoner. Bærende konstruksjon av betong og utfyllende bindingsverkskonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Fasader kledd med teglstein og fasadeplater.

Flatt yttertak, antatt teknet med asfaltmembran/PVC-folie eller tilsvarende (ikke besiktiget). Vinduer har rammer og karmar i tre, og er utstyrt med 2- og 3-lags isolerglass med varierende alder.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppvaskbenk i rustfritt stål som er foliert og kjøkkenarmatur. Det er avsatt plass til hvitevarer som komfyr og kjøle-/fryseskap.

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Veggflaten bak badekaret er utført med selvklebende vinylfliser eller tilsvarende overflatebehandling. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med profilerte, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Videre er det montert frittstående badekar og toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, gitt alder og forventet slitasje.

Det er imidlertid registrert enkelte avvik ved befaringen som krever nærmere undersøkelser, samt nødvendige utbedringer og oppgraderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### UTVENDIG [Gå til side](#)

2. etasje:

Balkong med takoverbygg på ca. 8 m<sup>2</sup>, vendt mot nord/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekke, rekkverk av stål og fasadeplater samt levegg i trekledning.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malt tapet/strie. Fliser på bad.

Himling: Malte flater og takess-plater.

Leiligheten har malte fyllingsdører med profil.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Veggflaten bak badekaret er utført med selvklebende vinylfliser eller tilsvarende overflatebehandling. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med profilerte, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Videre er det montert frittstående badekar og toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og lyspunkt i himlingen. Badet ventileres via naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppvaskbenk i rustfritt stål som er foliert og kjøkkenarmatur. Det er avsatt plass til hvitevarer som komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten ved vasken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Oppvarming:

Elektriske varmekabler

Vedovn

Annet:

Varmtvannsbereder

Sikringsskap

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning og interne gangveier. Parkering skjer på felles biloppstillingsplasser, og det følger ikke med fast parkeringsplass til leiligheten.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

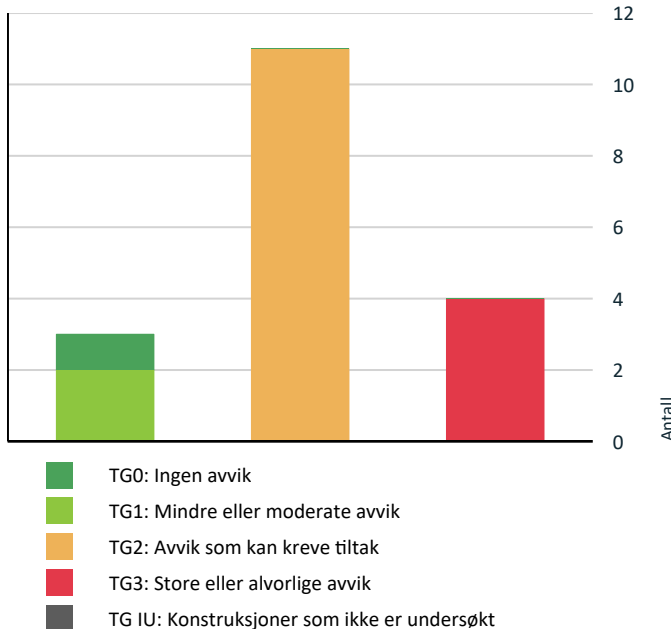
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.

Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

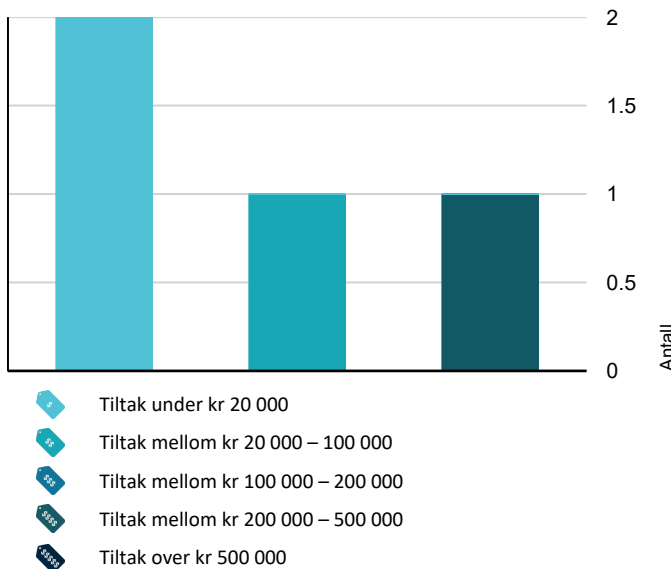
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsgrad	Avvik	Handling
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
	Utvendig > Utvendig markise	<a href="#">Gå til side</a>
	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
	Innvendig > Grovkjøkken	<a href="#">Gå til side</a>
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det er montert nytt laminatgulv i leiligheten i løpet av perioden 2024–2025. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier
2022	Modernisering	Flisene på badet er malt. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier
2022	Modernisering	De fleste innvendige veggoverflater, karmen og enkelte takflater er malt. Enkelte overflater er overmalt på nytt i 2026. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier
2018	Modernisering	Det er montert vedovn i stuen. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2017	Modernisering	Toalettet er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier
2017	Modernisering	Det er montert taklampe i stuen. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2017	Modernisering	Det er montert ny varmtvannstank. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier

## UTVENDIG

### TC 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er utført med rammer og karmen i tre. Vindusglassene består av 2- og 3-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder.

Vedlikehold av vinduer ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte seksjonseiers ansvar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har er vanskelige å åpne og lukke.

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.

Over tid vil gassen i vinduene slippe ut og medføre dårligere isolasjonsevne. Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som gir bedre isolasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering eller smøring av vinduer bør vurderes. Redusert funksjonalitet kan føre til økt slitasje og skade på karm og ramme over tid.

Det bør generelt vurderes utskifting av eldre vinduer fra til nyere modeller med bedre isoleringsevne.

Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap og svekket funksjon i vinduene over tid.

### TC 2 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i malt tre.

Det er registrert lokale riper, hakk og merker i ytterdørens overflatemateriale. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter, uten funksjonelle konsekvenser.

Vedlikehold av ytterdører ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte seksjonseiers ansvar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Balkongdøren er av eldre dato, og det må påregnes et noe høyere varmetap sammenlignet med moderne dører med bedre isoleringsevne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av balkongdøren for å oppnå bedre isoleringsevne og redusert varmetap. En eldre balkongdør vil normalt ha redusert isoleringsevne sammenlignet med moderne dører. Dette kan medføre økt varmetap og høyere energikostnader.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

2. etasje:

Balkong med takoverbygg på ca. 8 m<sup>2</sup>, vendt mot nord/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekke, rekkverk av stål og fasadeplater samt levegg i trekledning.

Vedlikehold av balkonger ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte seksjonseiers ansvar.

### Vurdering av avvik:

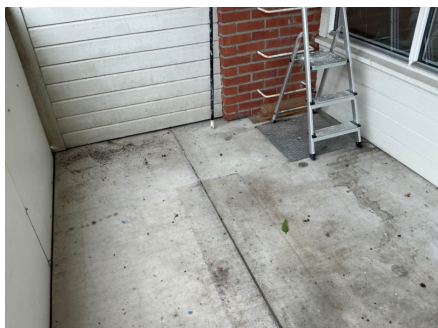
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet/membranen på balkongen er passert. Det er videre registrert overflatesprekker i betongdekket på balkongen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å planlegge utskifting eller rehabilitering innen rimelig tid. Økende alder medfører høyere risiko for lekkasje og fuktinntrengning, noe som på sikt kan skade underliggende konstruksjoner. Det anbefales videre å overvåke sprekker og vurdere lokal utbedring dersom utvikling eller økt omfang observeres. Overflatesprekker vurderes hovedsakelig som estetiske, men kan over tid gi økt fuktinntrengning i betongen og bidra til ytterligere nedbrytning dersom de ikke følges opp.



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Leiligheten disponerer 2 boder på ca. 2,5 m<sup>2</sup> og 1,5 m<sup>2</sup>, beliggende i fellesareal i kjeller.

## TG 2 Utvendig markise

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med utvendig markise over vinduer og balkongdør i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for markisen er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Det bør vurderes jevnlig kontroll og vedlikehold.



## INNVENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malt tapet/strie. Fliser på bad.

Himling: Malte flater og takess-plater.

Eier opplyser at veggoverflater, karmer og enkelte takflater er malt i 2022 og 2026 xxx

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glipper og svelling i enkelte skjøter på laminatgulvet. Overgangslister mangler ved flere dørterskler. Det er observert bobler og løs strie i veggflater, samt skader på enkelte overflater av laminatgulvet. Taklister mangler, og det er registrert glipper mellom gulvlister og gulv. I enkelte områder mangler gulvlister helt. Laminatgulvet står i tillegg i spenn ved balkongdøren, noe som medfører svikt i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere manglende lister, utbedre skader og svelling i laminatgulvet, rette opp gulv som står i spenn og utbedre løs strie. Uten tiltak kan skader og deformasjoner utvikle seg videre, gi redusert levetid på gulvet og medføre et svekket estetisk og teknisk inntrykk.



# Tilstandsrapport



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskille i betongdekke.

Det legges til grunn at etasjeskilleen oppfyller de brann- og lydtekniske krav som var gjeldende på byggetidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

## 2. etasje:

Det er målt ca. 10-12 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 10 mm i gjennom hele rommet i stue.

Det er målt ca. 8-10 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm i gjennom hele rommet i soverom.

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe. Ildsted er av type vedovn i stue.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Eier opplyser at vedovnen ble montert i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er tapesert, noe som hindrer visuell inspeksjon av pipeløpet. Vedovnen er plassert ca. 5 cm fra brennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales å fjerne tapet eller etablere inspeksjonsmulighet slik at pipevangerne kan kontrolleres visuelt. Dersom dette ikke gjennomføres, kan eventuelle sprekker, riss eller andre avvik forbli uoppdaget, noe som innebærer økt brannrisiko og manglende dokumenterbar tilstand for pipeløpet. Videre anbefales det å flytte vedovnen eller etablere godkjent skjerming slik at avstanden til brennbart materiale oppfyller krav fra produsent og gjeldende regelverk. Uten tiltak kan utilstrekkelig avstand medføre forhøyet brannrisiko og avvik fra sikkerhetskrav for ildsted, med potensielle konsekvenser for både brannrisiko og forsikringsforhold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med profil.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ved befaring er det registrert dør med løse dørhåndtak.

Videre er det registrert svelling i nedre del av dørbladet på badet, noe som indikerer at materialet har vært utsatt for fukt over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Løs håndtak bør utbedres for å sikre funksjonalitet, estetisk standard og tilfredsstillende teknisk utførelse.

Svelling på dørblad bør utbedres. Uten tiltak vil overflate fortsette å flasse av i større området og dørblad vil være utsatt for ytre påkjenninger.



## TG 2 Grovkjøkken

### Beskrivelse

Grovkjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate, hyller og opplegg for vaskemaskin.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstopper i tørre rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i gulvet på grovkjøkken som følge av en tidligere lekkasje. Det er også observert fuktskade oppunder benkeplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre de registrerte fuktskadene i gulvet og under benkeplaten, samt kontrollere omkringliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte følgeskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan restfukt og tidligere skader utvikle seg videre, noe som kan føre til ytterligere materialnedbrytning, luktproblemer og potensiell risiko for muggvekst.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Veggflaten bak badekaret er utført med selvklebende vinylfliser eller tilsvarende overflatebehandling. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med profilerte, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Videre er det montert frittstående badekar og toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og lyspunkt i himlingen. Badet ventileres via naturlig ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: Før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet er overflateoppusset i senere tid etter byggeåret. Sluket er av plast, men de skjulte avløps- og vannledningene er fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført, og det kan derfor ikke verifiseres om det er etablert nytt tettesjikt på badet. Det er registrert ufagmessige utførelser. Videre er det observert at selvklebende vinylfliser har løsnet i flere skjøter.

##### Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes behov for generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Det er satt samlet tilstandsgrad TG 3 for rommet på bakgrunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon for utførelse i våtsone. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet innebærer en betydelig risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dagens tilstand kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende bygningsdeler, herunder risiko for oppfukning av gulv- og veggkonstruksjoner samt skjulte fuktskader over tid. For å sikre forskriftsmessig oppbygging og varig fuktsikring må våtrommet totalrenoveres. Dette omfatter etablering av nytt tettesjikt, korrekt utført våtsoneinndeling, utskifting og riktig montering av sluk, samt full dokumentasjon av alle våtromsrelaterte arbeider.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

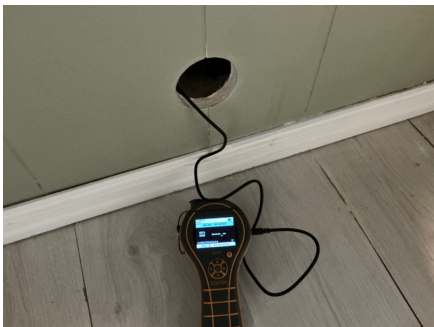


## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i grovkjøkken. Hulltaking bak våtsonen er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppvaskbenk i rustfritt stål som er foliert og kjøkkenarmatur. Det er avsatt plass til hvitevarer som komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten ved vasken.

Kjøkkenet er av eldre dato og fremstår med aldersrelatert slitasje.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

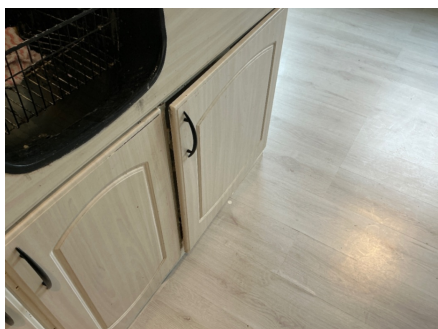
Det er registrert generell aldersrelatert slitasje på overflatene. En av skapdørene lar seg ikke lukke helt på grunn av plasseringen av varmtvannstanken.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen har aldersrelatert slitasje, men fungerer fortsatt etter hensikten. På sikt kan det bli nødvendig å skifte ut enkelte deler for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Uten tiltak kan slitasjen øke og påvirke både funksjon og estetisk uttrykk.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenet mangler forsert avtrekk over komfyr, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon ved matlaging.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres ventilator over komfyren. Manglende forsert avtrekk kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett i inneluften, samt økt slitasje på overflater og innredning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendig vannledninger av kobber, fra byggeåret.  
Stoppekran er påvist og er plassert under innredning på badet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatur/blandebatteri er ikke tett

Det er registrert lekkasje fra kjøkkenkran.

Vannrør av kobber i leiligheten har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt basert på alder, da det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil eller lekkasjer, baseres vurderingen på økt risiko for skader som følge av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

Kjøkkenarmatur bør skiftes eller repareres av fagperson.

Ubehandlet lekkasje kan medføre skade på benkeinnredning, gulv og veggkonstruksjoner samt økt vannforbruk.

Selv om anlegget fungerer som forventet, medfører alderen økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer på rørledninger. Dette kan potensielt føre til vannskader med tilhørende kostnader og ulemper. Det anbefales derfor regelmessige inspeksjoner av rørsystemet for å avdekke eventuelle problemer på et tidlig stadium og redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for utskiftning av kjøkkenkran.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avdekket en åpen avløpsledning på grovkjøkkenet. Dette er et brudd på gjeldende forskrifter for sanitærinstallasjoner og utgjør et klart avvik fra forventet standard.

Vaskemaskinens avløp mangler vannlås.

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

For å utbedre avviket med åpent avløp anbefales det at avløpsledningen tettes eller avsluttes forskriftsmessig av autorisert fagperson. En åpen avløpsledning kan føre til flere uheldige konsekvenser. Det er risiko for luktspredning til øvrige deler av bygningen, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. I tillegg øker faren for fuktskader, som igjen kan føre til muggdannelse og strukturelle skader på bygget.

Det anbefales montering av vannlås til vaskemaskinens avløp. Uten vannlås kan det medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjon i avløpssystemet.

Det anbefales å gjennomføre kontroll av røranlegget og vurdere utskifting til moderne rørmaterialer for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for korrosjon, lekkasjer og kostbare reparasjoner, samt potensielle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, bestående av luftespalter i vinduer. Denne typen ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekaniske systemer, og er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold for å fungere effektivt. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av spalter for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde et godt inneklima.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler mekanisk avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket bør mekanisk avtrekk og bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i underskap på kjøkkenbenk.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk vannstopper i tørre rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i felles oppgang.

Elektriske varmekabler på bad.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Eier opplyser at sikringer utløses sporadisk på grunn av overbelastning.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

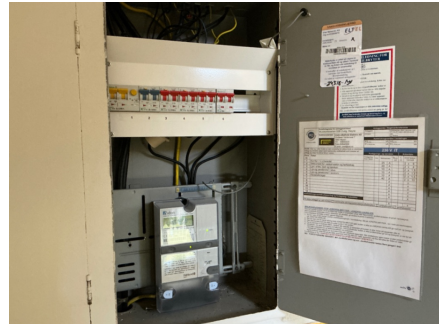
### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er påvist løse kabler samt manglende lokk på koblingspunkter.  
På bakgrunn av påviste avvik, alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Røykvarsler: Ja  
Brannslukker: Ja

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om inneklimate, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

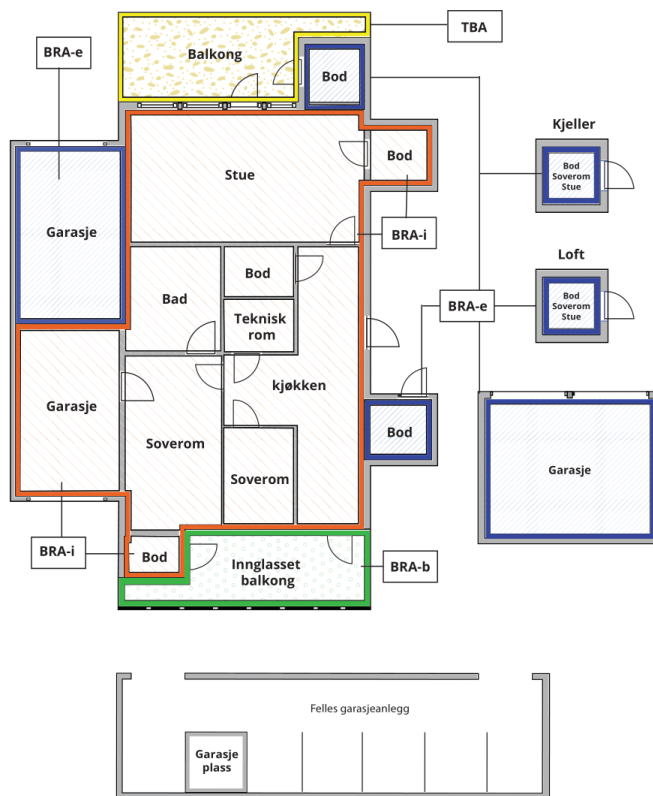
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	79			79	8
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>4</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, bod, stue, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Sportsbod 1 i fellesareal, sportsbod 2 i fellesareal	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.

Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Marit Jacobsen	Kunde

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Museumsveien 32 B

### Hjemmelshaver

Museumsveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG	952824457			Jacobsen Marit

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

78

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Askim, i et etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse. Det er kort avstand til lokale servicetilbud og øvrige funksjoner i Askim.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning og interne gangveier. Parkering skjer på felles biloppstillingsplasser, og det følger ikke med fast parkeringsplass til leiligheten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

# Egenerklæring

Museumsveien 32B, 1809 ASKIM

28 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Museumsveien 32B

**Postadresse**

Museumsveien 32B

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2017

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

4.12.2024

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Eika Forsikring AS-75

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Jacobsen, Marit

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Skifte innvendig rør i rør de snakket om ca 1000 kr opp

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---



### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 59973158**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Jacobsen, Marit

2026-01-28

Identification

 **bankID** Jacobsen, Marit



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jacobsen, Marit

28/01-2026  
14:33:38


BANKID


Til andelseierne i Museumsveien Borettslag

Askim, 05.11.2025

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 26.11.2025

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

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

 **Tid:** 18.00 – 20.00

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

### Dagsorden

#### 1. Konstituering

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

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

##### **Bakgrunn:**

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

##### **Saksdokumenter:**

Blir ettersendt ca 1 uke før møte.

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

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

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

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

### Praktisk informasjon

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Museumsveien Borettslag



## FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

### Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

I boligselskap: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

E-postadresse: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Telefonnummer: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på  
ekstra ordinært generalforsamling den (dd.mm.åå) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



**INNKALLING 2025**

## Museumsveien Borettslag

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00  
Grøtvedt Menighetscenter

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

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

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

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

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

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

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil**

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

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

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

#### **5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse**

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

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

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

**Forslag til vedtak:** Kun til informasjon.

### **5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer**

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

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

#### **Endre til:**

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

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

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

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

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

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

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

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

Terje Høiby stiller som kandidat til varamedlem.

### **6.3 Valg av valgkomite**

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

## Disponible midler

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

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

## Resultatregnskap 2024 Museumsveien Borettslag

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

## Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

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

## Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Jeanette Nedberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lejla Pecanac  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

### Note 2 - Andre driftsinntekter

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

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 96 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 52, b.nr 519 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 17134,5 kvm.

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

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

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

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

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Konto 6621: Nye porttelefoner

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

### Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714: tilleggsavtale for lønnskjøring.

**Note 10 - Andre kostnader**

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

## Note 11 - Egenkapital

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

## Note 12 - Pantstillelser

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

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

## Resultat og balanse med noter for Museumsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Museumsveien Borettslag**

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

Til generalforsamlingen i Museumsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Pernille Grinden  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Pernille Grinden**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Avventer  
signering



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Museumsveien Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

Museumsveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Museumsveien Borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952824457

Museumsveien Borettslag består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

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

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

## Styrets arbeid

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

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

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

Det har i løpet av året blitt gjennomført følgende prosjekter:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



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

**Dato: 26. november 2025**

**Tid: 18:00–20:00**

**Sted: Grøtvedt Menighetscenter**

**Til stede:**

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

## **1. Konstituering**

### **A) Valg av møteleder**

**Jeanette Nedberg**

### **B) Valg av referent**

**Torill Bergene**

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

**Erling Karlsen, Trude Odalen**

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

**Enstemmig godkjent.**

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

**Styrets anbefaling:**

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

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

**Foreslått**

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

**Vedtak:**

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

Underskrifter:

Møteleder:

Jeanette Nedberg

Jeanette Nedberg

Underskrift:

Erling Karlsen

Erling Karlsen

Underskrift:

Trude J. Odalen

Trude Odalen

Torill Bergene

Ref.

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Jakub Miroslaw Glogowski

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 33

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Valg

### 2.1 Valg av leder

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Jeanette Nedberg for 2 år

### 2.2 Valg av medlemmer til styret

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Knut Neegaard for 2 år

Valgt ble: Robin Bergane Jansson 1 år

Valgt ble: Glenn Boye Sund for 1 år

### 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

#### **Vedtak:**

Alle varamedlemmer som ble valgt på ordinær generalforsamling blir sittende.

# Protokoll ekstraordinært møte for Museumsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Steinar Olsen, Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Victoria Marlene Ruud

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Jeanette Nedberg

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 31

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

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

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

**Vedtak:**

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

#### 5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

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

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

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### 5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

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

med 5 varamedlemmer.

**Endre til:**

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

**Vedtak:**

Vedtatt.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

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

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

Benkeforslag på generalforsamlingen: Torill Bergene.

**Vedtak:**

Valgt ble: Jakub Miroslaw for 2 år.

Valgt ble: Torill Bergene for 2 år.

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

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

Terje Høyby stiller som kandidat til varamedlem.

**Vedtak:**

Valgt ble: Liss Iren Hansen for 1 år.

Valgt ble: Sanja Markoska for 1 år.

Valgt ble: Terje Høyberg for 1 år.

### **6.3 Valg av valgkomite**

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

**Vedtak:**

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

\



Steinar Olsen (sign.)  
Møteleder

Jeanette Nedberg (sign.)  
Protokollvitne

## **Ekstraordinær Generalforsamling 26.11.2025**

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

#### **Avløpsrør**

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

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

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

#### **Vannrør**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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



**INNKALLING 2025**

## Museumsveien Borettslag

Mandag 26.05.2025 kl. 20:00

Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 20:00

Sted: Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

## Saksliste

### 1 Konstituering

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

### 2 Valg

- 2.1 Valg av leder
- 2.2 Valg av medlemmer til styret
- 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Valg

Sittende styre består av:

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

### 2.1 Valg av leder

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

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

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

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

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

### 2.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

### 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

## **REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE**

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**ER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Museumsveien Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

### **FULLMAKT**

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

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift


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


Til andelseierne i Museumsveien Borettslag

Askim, 05.11.2025

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 26.11.2025

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

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

 **Tid:** 18.00 – 20.00

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

## Dagsorden

### 1. Konstituering

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

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

#### **Bakgrunn:**

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

#### **Saksdokumenter:**

Blir ettersendt ca 1 uke før møte.

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

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

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

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

## Praktisk informasjon

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Museumsveien Borettslag



## FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

### Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

I boligselskap: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

E-postadresse: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Telefonnummer: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på  
ekstra ordinært generalforsamling den (dd.mm.åå) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



**INNKALLING 2025**

## Museumsveien Borettslag

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00  
Grøtvedt Menighetscenter

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

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

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

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

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

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

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil**

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

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

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

#### **5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse**

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

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

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

**Forslag til vedtak:** Kun til informasjon.

### **5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer**

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

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

#### **Endre til:**

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

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

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

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

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

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

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

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

Terje Høiby stiller som kandidat til varamedlem.

### **6.3 Valg av valgkomite**

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

## Disponible midler

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

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

## Resultatregnskap 2024 Museumsveien Borettslag

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

## Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

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

## Balanse 2024 Museumsveien Borettslag

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Jeanette Nedberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lejla Pecanac  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

### Note 2 - Andre driftsinntekter

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

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 96 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 52, b.nr 519 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 17134,5 kvm.

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

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

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

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

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Konto 6621: Nye porttelefoner  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714: tilleggsavtale for lønnskjøring.

**Note 10 - Andre kostnader**

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

## Note 11 - Egenkapital

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

## Note 12 - Pantstillelser

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

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

## Resultat og balanse med noter for Museumsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Museumsveien Borettslag**

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

Til generalforsamlingen i Museumsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Pernille Grinden  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Pernille Grinden**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Avventer  
signering



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Museumsveien Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

Museumsveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Museumsveien Borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952824457

Museumsveien Borettslag består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

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

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

## Styrets arbeid

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

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

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

Det har i løpet av året blitt gjennomført følgende prosjekter:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



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

**Dato: 26. november 2025**

**Tid: 18:00–20:00**

**Sted: Grøtvedt Menighetscenter**

**Til stede:**

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

## **1. Konstituering**

### **A) Valg av møteleder**

**Jeanette Nedberg**

### **B) Valg av referent**

**Torill Bergene**

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

**Erling Karlsen, Trude Odalen**

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

**Enstemmig godkjent.**

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

**Styrets anbefaling:**

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

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

**Foreslått**

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

**Vedtak:**

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

Underskrifter:

Møteleder:

Jeanette Nedberg

Jeanette Nedberg

Underskrift:

Erling Karlsen

Erling Karlsen

Underskrift:

Trude F. Odalen

Trude Odalen

Torill Bergene

Ref.

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

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

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Jakub Miroslaw Glogowski

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 33

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Valg

### 2.1 Valg av leder

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Jeanette Nedberg for 2 år

### 2.2 Valg av medlemmer til styret

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Knut Neegaard for 2 år

Valgt ble: Robin Bergane Jansson 1 år

Valgt ble: Glenn Boye Sund for 1 år

### 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

#### **Vedtak:**

Alle varamedlemmer som ble valgt på ordinær generalforsamling blir sittende.

# Protokoll ekstraordinært møte for Museumsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Steinar Olsen, Usbl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Victoria Marlene Ruud

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Jeanette Nedberg

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 31

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Forprosjekt tilknyttet ladepunkter for elbil

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

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

**Vedtak:**

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

#### 5.2 Forprosjekt rør og energikartleggingsanalyse

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

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

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### 5.3 Endring av vedtekter antall varamedlemmer

8. Styret og dets vedtak

8-1 styret

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

med 5 varamedlemmer.

**Endre til:**

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

**Vedtak:**

Vedtatt.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

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

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

Benkeforslag på generalforsamlingen: Torill Bergene.

**Vedtak:**

Valgt ble: Jakub Miroslaw for 2 år.

Valgt ble: Torill Bergene for 2 år.

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

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

Terje Høyby stiller som kandidat til varamedlem.

**Vedtak:**

Valgt ble: Liss Iren Hansen for 1 år.

Valgt ble: Sanja Markoska for 1 år.

Valgt ble: Terje Høyberg for 1 år.

### **6.3 Valg av valgkomite**

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

**Vedtak:**

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

\



Steinar Olsen (sign.)  
Møteleder

Jeanette Nedberg (sign.)  
Protokollvitne

## **Ekstraordinær Generalforsamling 26.11.2025**

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

#### **Avløpsrør**

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

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

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

#### **Vannrør**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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



**INNKALLING 2025**

## **Museumsveien Borettslag**

**Mandag 26.05.2025 kl. 20:00**

**Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10**

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Museumsveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 20:00

Sted: Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

## Saksliste

### 1 Konstituering

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

### 2 Valg

- 2.1 Valg av leder
- 2.2 Valg av medlemmer til styret
- 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Valg

Sittende styre består av:

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

### 2.1 Valg av leder

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

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

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

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

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

### 2.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

### 2.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

## **REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE**

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**.

Eiers navn:

Adresse:

---

Museumsveien Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

### **FULLMAKT**

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 20:00 - Østfold

Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.01.26 Side 1 av 2

Museumsveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 2605/78	<b>Fødselsdato eier:</b> 19.06.1971
Museumsveien 32 B	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
1809 ASKIM	<b>Eiere:</b> Marit Jacobsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 824 457	<b>Andelsnr:</b> 78	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 3 769

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

3 769

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

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

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

## 3: Fellesgjeld

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørg Jeanette Nedberg

Adresse: Museumsveien 32 D

Postnr/-sted: 1809 ASKIM

Telefon: Mob.: 92041619

E-post: museumsveienborettslag@mittusbl.no

## 6: Ligning - 2025

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

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

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	78	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970

Gårds/bruksnr: 52/519

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 17134.5

## 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP587057

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1972	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap(Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.01.26 Side 2 av 2

Museumsveien Borettslag

**Vår ref.:** 2605/78

**Fødselsdato eier:** 19.06.1971

Museumsveien 32 B

**Type:** Borettslag tilknyttet

1809 ASKIM

**Eiere:** Marit Jacobsen

**Organisasjonsnr:** 952 824 457

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forkjøpsregler:

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

Garasje/Parkering: Eget garasjelag. Felles oppstillingsplasser.

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

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

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

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

# ORDENSREGLER MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG

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

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

## **Vedtekter**

for Museumsveien borettslag org nr 952824457 tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl.

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

### **1. Innledende bestemmelser**

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boret 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

-Andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til boretts lovene**

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



## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:** Ferdigattesten gjelder kun for fasaderehabilitering

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Grøtvedt ungdomsskole Id 012419680001	Offentlig bebyggelse, Offentlig friområde Kjørevei	29.11.1968
	Tunbo Id 012419770007		18.05.1977
Bebyggelsesplan	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr. 52, bnr. 591	Blokkbebyggelse	17.06.1966
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende, Friområde, Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende. Hensynsone H320: Flomfare	Periode:
			2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

#### Mulig inngrep på Reguleringsplan:

#### Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

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

**Reguleringsplaner under arbeid:**

Ja:  Nei:

**Kommentar:**

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

Dato: 30.01.2026  
Indre Østfold kommune  
Elin Bredin



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

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

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 15 258 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B
	<b>Delareal</b> 67 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende <b>Områdenavn</b> T
	<b>Delareal</b> 71 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H320 <b>KPFare</b> Flomfare

**Delareal** 1 809 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Friområde,Nåværende  
**Områdenavn** FRI

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	012419660002
<b>Navn</b>	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr. 52, bnr 591
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.06.1966
<b>Id</b>	012419680001
<b>Navn</b>	Grøtvedt ungdomsskole
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.11.1968
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 472 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig friområde
	<b>Delareal</b> 33 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig bebyggelse
<b>Id</b>	012419770007
<b>Navn</b>	Tunbo
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.05.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1568/19770007_Bestemmelser.PDF">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1568/19770007_Bestemmelser.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 597 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 52/519//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

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

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



# Grunnkart

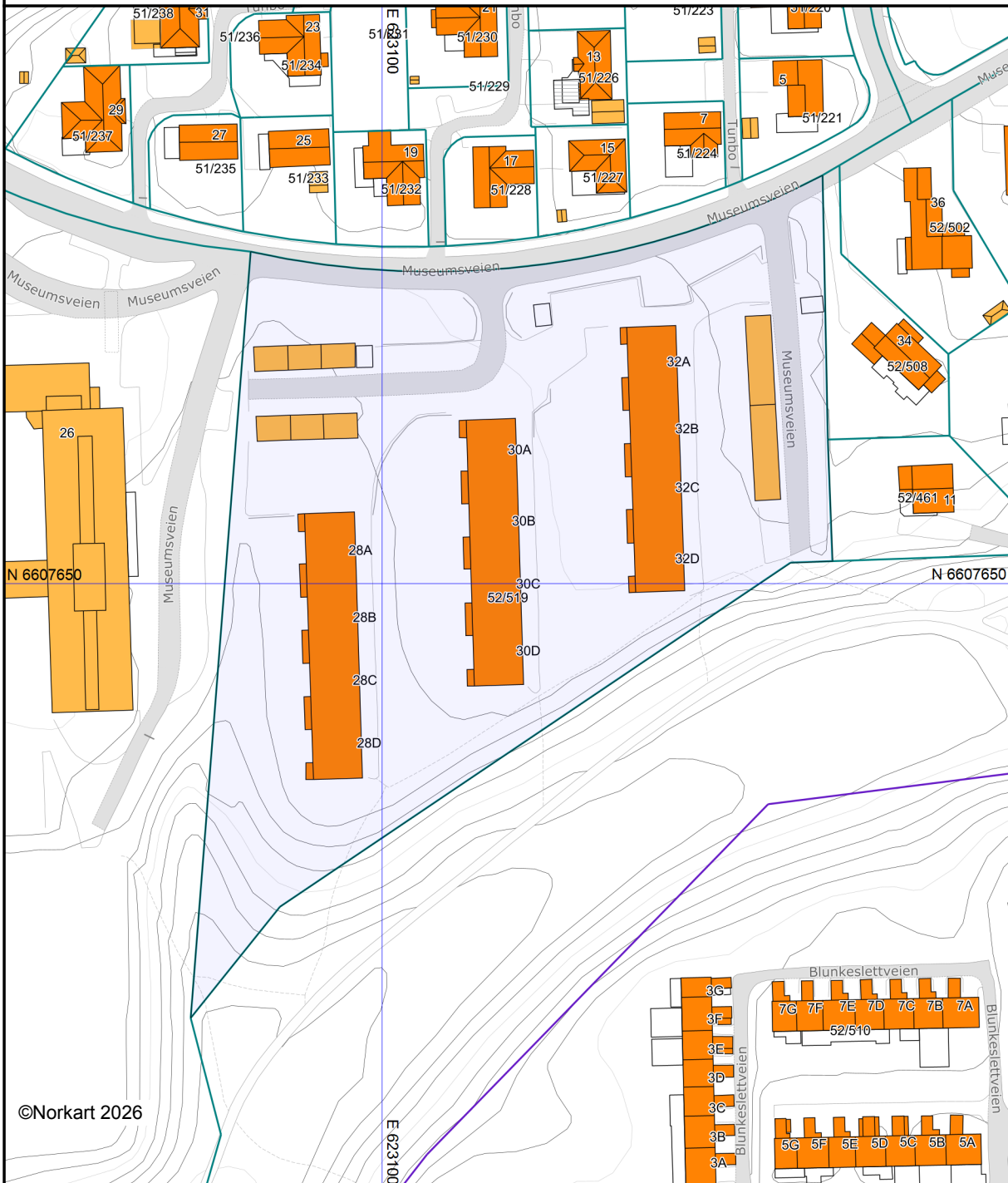


UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 52/519  
Adresse: Museumsveien 32B  
Dato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:1500

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |

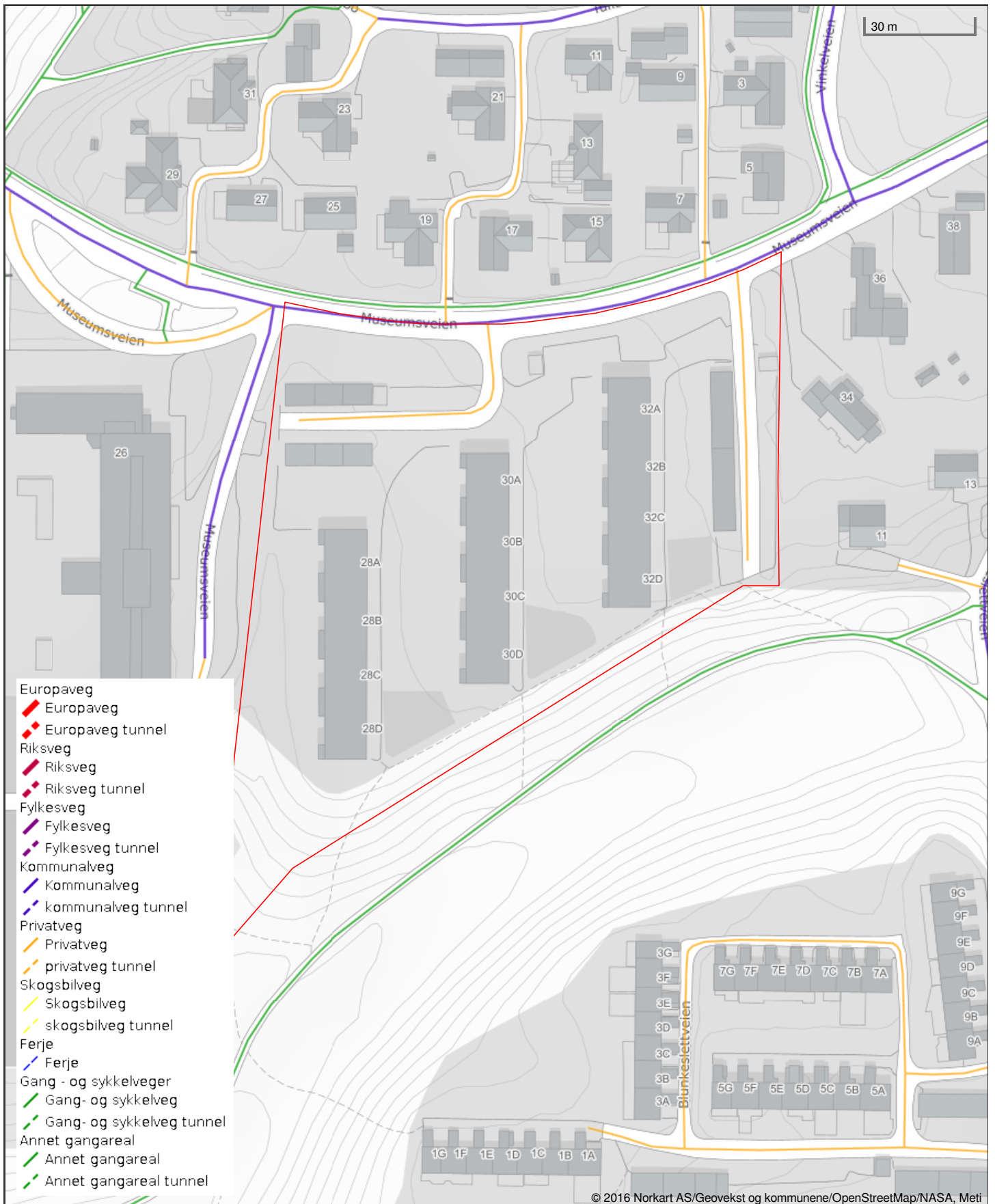


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 52/519//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Museumsveien 32B	H0202	52/519	105	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JACOBSEN MARIT 190671*****	Eiendomsrett 1/1	Museumsveien 32B 1809	Bosatt

### Vegadresse: Museumsveien 32 B

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

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

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

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.04.1970	04.08.1992

### Etasjer

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

## Borettslag

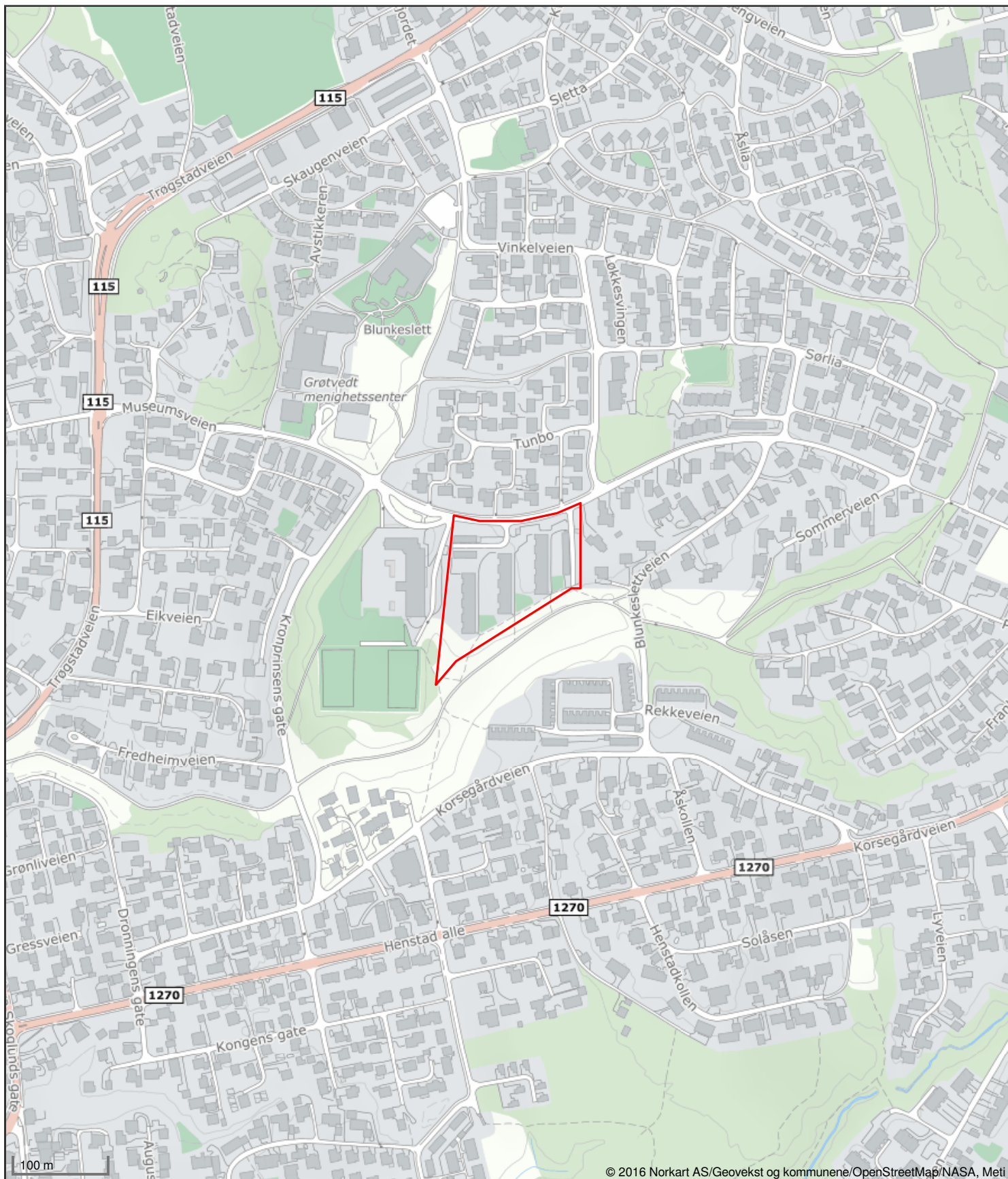
Navn	MUSEUMSVEIEN BORETTSLAG	Org.nr	952824457
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	12

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	52/519	17134.5	



# Oversiktskart for eiendom 31 18 - 52/519//





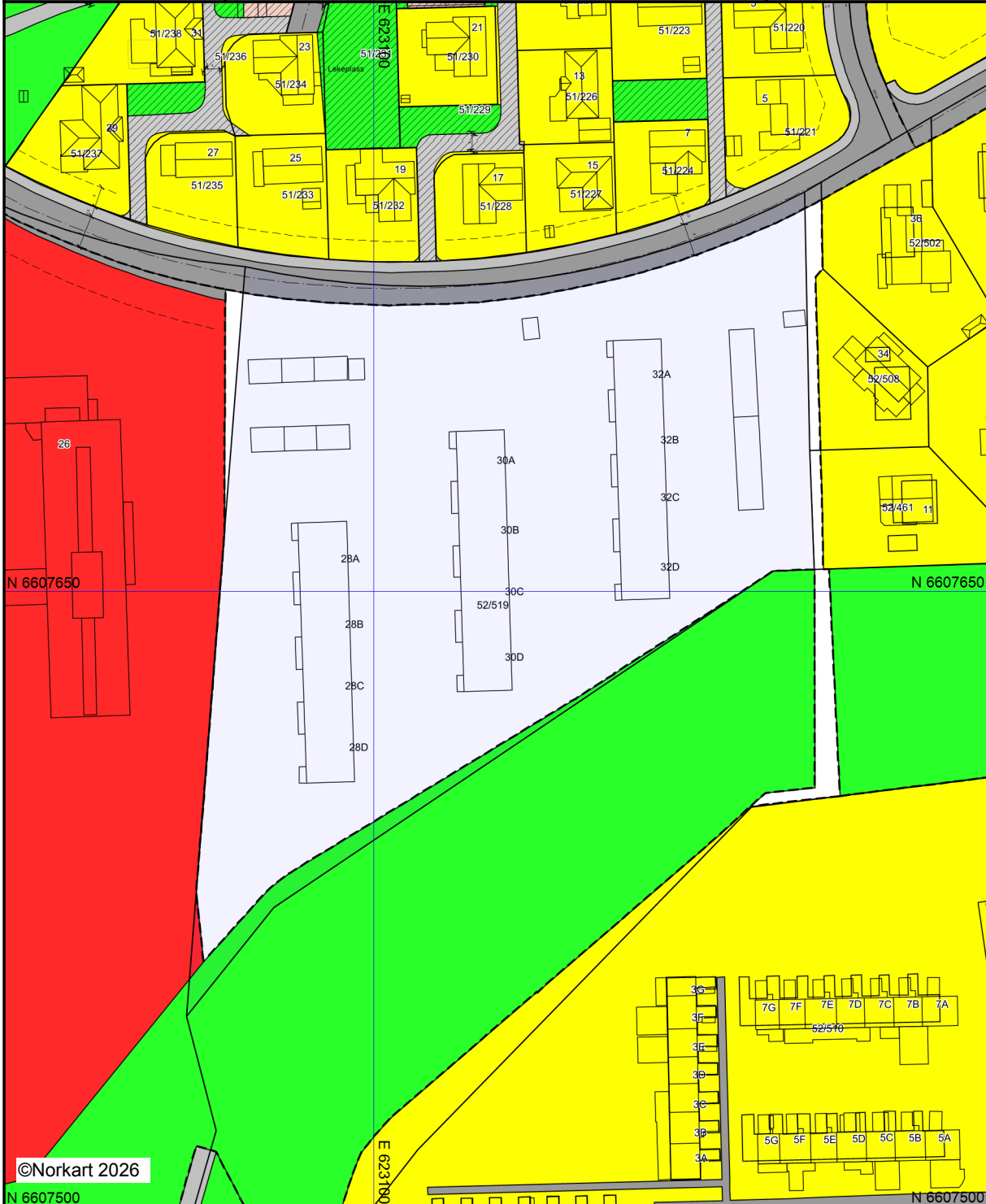
# Reguleringsplankart



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 52/519  
Adresse: Museumsveien 32B  
Utskriftsdato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:1500



©Norkart 2026

N 6607500

N 6607500

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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



# Kommuneplankart

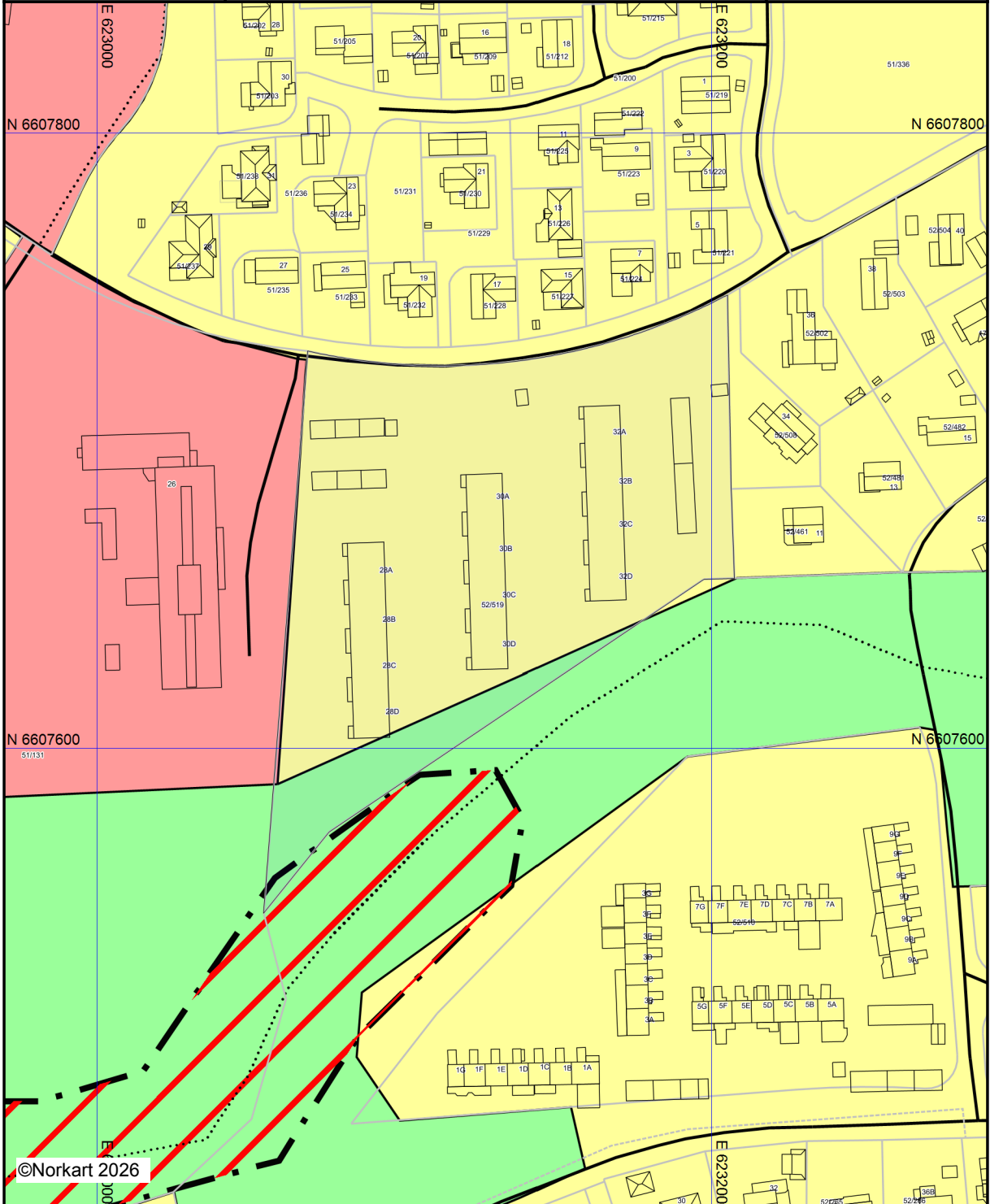
N



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 52/519  
Adresse: Museumsveien 32B  
Utskriftsdato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:2000









©Norkart 2026






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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