



aktiv.

Løvetannveien 26, 1850 MYSEN

**Pen selveier m/2 soverom - Heis -
Garasjeplass - Tilgang til
treningsrom og selskapslokale.
Gangavstand til sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Pen selveier m/2 soverom - Heis - Garasje plass - Gangavstand til sentrum.

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

Inneholder:

4.etg.: VF, gang, kjøkken, stue m/gasspeis og utg. til balkong, 2 soverom og bod/tekn.rom.

Stor garasjeplass i kjeller samt en bod. Tilgang til felles trimrom og selskapslokale.

Beliggenhet:

Attraktiv beliggende rett ovenfor indre sentrum/Smedgaten på Opsahljordet. Kort gangavstand til sentrum hvor man finner skoler, barnehage, forretninger, fotballbane, idrettshall, kafeer, togstasjon, kino, bibliotek og ellers alle sentrale servicefunksjoner. Fine turområder på Høytorp Fort, Helsestien langs Mysenelva, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella med flotte tur- bade- og fiskemuligheter. Fra Mysen er det jevnlig tog- og bussavganger til Oslo S. Dette tar ca. 1 time.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 050 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 77 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 434
Total ink omk.:	Kr 3 127 600,-	Snr.	31
Felleskostn.:	Kr 4 569,-	Oppdragsnr.:	1113250138
Selger:	Inga Johanne		
Gammelsrud			
Eierseksjon			
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2008		
BRA-i/BRA Total	76/81 kvm		
Tomtstr.:	3399.6 m ²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

5. etasje

BRA-i: 76 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m² Terrasse og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3399.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt på 3 399,6 m². Felleseiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper, plenareal, trær, beplantninger og felles sykkelparkering. Parkering på reservert plass i felles garasjeanlegg med elektrisk port, samt gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ovenfor indre sentrum/Smedgaten på Opsahljordet. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære

turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomst

Privat vei

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Mysen skole og ungdomsskole (trinn 1-10), Videregående skole og flere barnehager.

Skolekrets

Mysen

Offentlig kommunikasjon

Det er buss og togforbindelse fra Mysen stasjon mot Follo og Oslo, reisen til Oslo S tar ca. 55 min. med tog.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

4.etg.: VF, gang, kjøkken, stue m/gasspeis og utg. til balkong, 2 soverom og bod/tekn.rom.

Stor garasjeplass i kjeller samt en bod. Tilgang til felles trimrom og selskapslokale.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

4. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett. Fliser i bad. Belegg i teknisk rom.

Vegger: Malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk.

Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og

krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å

opprettholde overflatene i god stand.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.

Kjøkkenbatteri:

Vurdering av avvik TG 2:

Påvist lekkasje rundt kjøkkenbatteri, som følge av dårlig pakning eller lignende.

Konsekvens/tiltak:

Lekkasjen må utbedres, enten lokalt eller ved bytting av hele kjøkkenbatteriet. Om det ikke gjøres tiltak, kan lekkasjen bli større, med fuktskader som konsekvens.

Avtrekk:

Det er avtrekk via balansert anlegg.

VÅTROM

Generell bad:

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert mveggghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist avvik i fuger. Påvist noe manglende fugemasse i dusjen, årsak er ukjent, men ikke tegn at fuger har løsnet, som følge av avvik i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Avviket er kun ansett som kosmetisk, og det er

ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm. Vurdering av avvik TG 2:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok. Lokalt i dusjen ble det påvist noe svakt fall, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter). Ellers vil ikke lekkasjevann ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer

utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet kan fungere med avviket, men jevnlig rensing av sluket er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. For å lukke avviket kreves dokumentasjon på utførelsen eller utbedring av tettesjiktet. Utbedring av tettesjikt vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak og bør

vurderes i forbindelse med en større renovering.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Vurdering av avvik TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ingen drensspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere en drensspalte fra sisternekassen eller installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsonen er mot naboseksjon samt vegg mot teknisk rom, hvor det er bereder og rørskap. Fuktsøk er foretatt, uten at det ble påvist unormale forhold. Det ble heller ikke påvist riss/sprekker i fuger, som kan være tegn på fukt i bakomliggende konstruksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Hulldেকেelementer mellom etasjene.

Vurdering av avvik TG 2:

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 ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 28 mm i stue/gang. Lokalt ble det målt 1 mm over 2 meter i samme rom.

Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:

Formpressede, lyse fyllingsdører.

De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av moderne rør-i-rør med fordelerskap.

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

Varmesentral:

Gasspeis i stue.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er plassert i bad/vaskerom og er på 200 liter, fra byggeåret.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatiske sikringer. Varmekabler i bad/vaskerom og entré. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Branntekniske forhold

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

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

UTVENDIG

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret. Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Dører:

Ytterdør med glassfelt, fra byggeåret. Hev- og skyvedør med isolerglass, fra byggeåret. Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Solrik balkong på 10 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke som er belagt med plastheller. Rekkverket er av stål. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Det er uttak for gass på balkongen, til terrassevarmer/grill eller lignende.

Andre utvendige forhold:

Fellesareal og utvendige konstruksjoner:

Vurdering av avvik TG 2:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje plass

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stue. Varmekabler i bad/vaskerom og entré. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 050 000

Formuesverdi primær

Kr 792 344

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 169 376

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a: Reprasjoner og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, kabel-tv, driftskostnader, strøm fellesarealer m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 569

Kommentar fellesgjeld

Det er per d.d. ingen andel fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 10 573

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

768 Sameiet Løvetannveien

Organisasjonsnummer

999261914

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold som er til sjenanse/ulempe for øvrige beboere. For mer info se husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 434, seksjonsnummer 31 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/157/434/31:

02.11.2007 - Dokumentnr: 889348 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 223 200

Gjelder fra dato: 01/08-2007

Tomteverdi: NOK 5 712 000

Bestemmelse om innløsning og forlengelse.

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:434 F

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2007 - Dokumentnr: 889348 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 223 200
Gjelder fra dato: 01/08-2007
Tomteverdi: NOK 5 712 000
Bestemmelse om innløsning og forlengelse.
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2012 - Dokumentnr: 574495 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/2660

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 25.06.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.2025.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei

Vann: Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Avløp: Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012520030002 Symra,Larsen - Formål: kjørevei - Vedtatt 30.01.2003

Bebyggelsesplan: Id 012520030005 Bebyggelsesplan for B1 og B2 - Formål: Boliger. Felles parkeringsplass. Felles lekeareal - Vedtatt 06.10.2003

Kommunedelplan: Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen - Formål: Friområde,Nåværende. Veiareal,Nåværende. Parkering,Nåværende.

Boligområde,Nåværende - Vedtatt 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål: Boligbebyggelse,Nåværende. - Vedtatt for periode 2024-3035

Mulig inngrep på reguleringsplan:

De er flere ubebygde arealer/tomter omkring gbnr. 157/434 som er regulert for bolig-

og blokkbebyggelse. Det må derfor påregnes byggeaktivitet i området i tiden fremover.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplan under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

76 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

77 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 127 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 138 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 141 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 77 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 555,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Skullerud

Eiendomsmegler MNEF

tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

Anne Sølvsrudt

Eiendomsmegler MNEF

anne.solvsrudt@aktiv.no

Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485

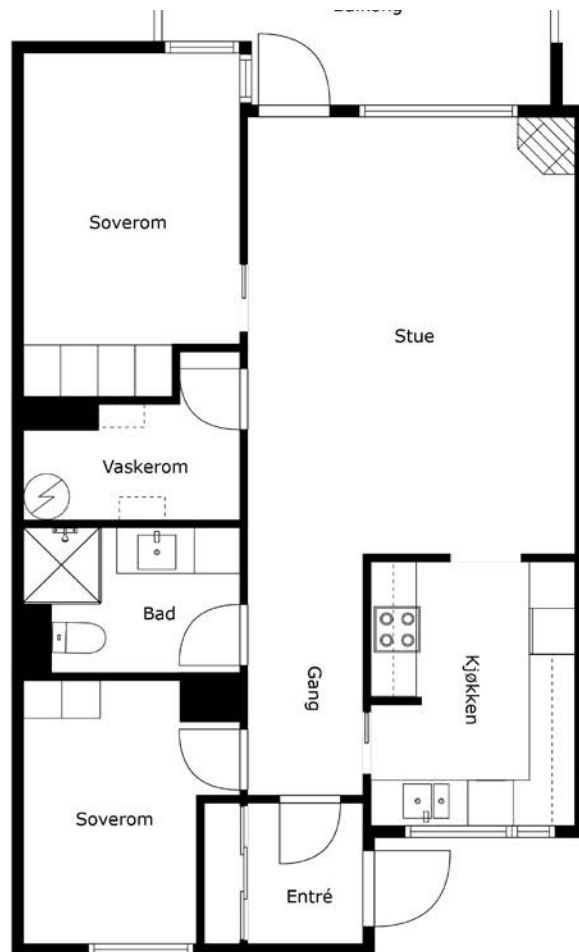
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

29.08.2025

























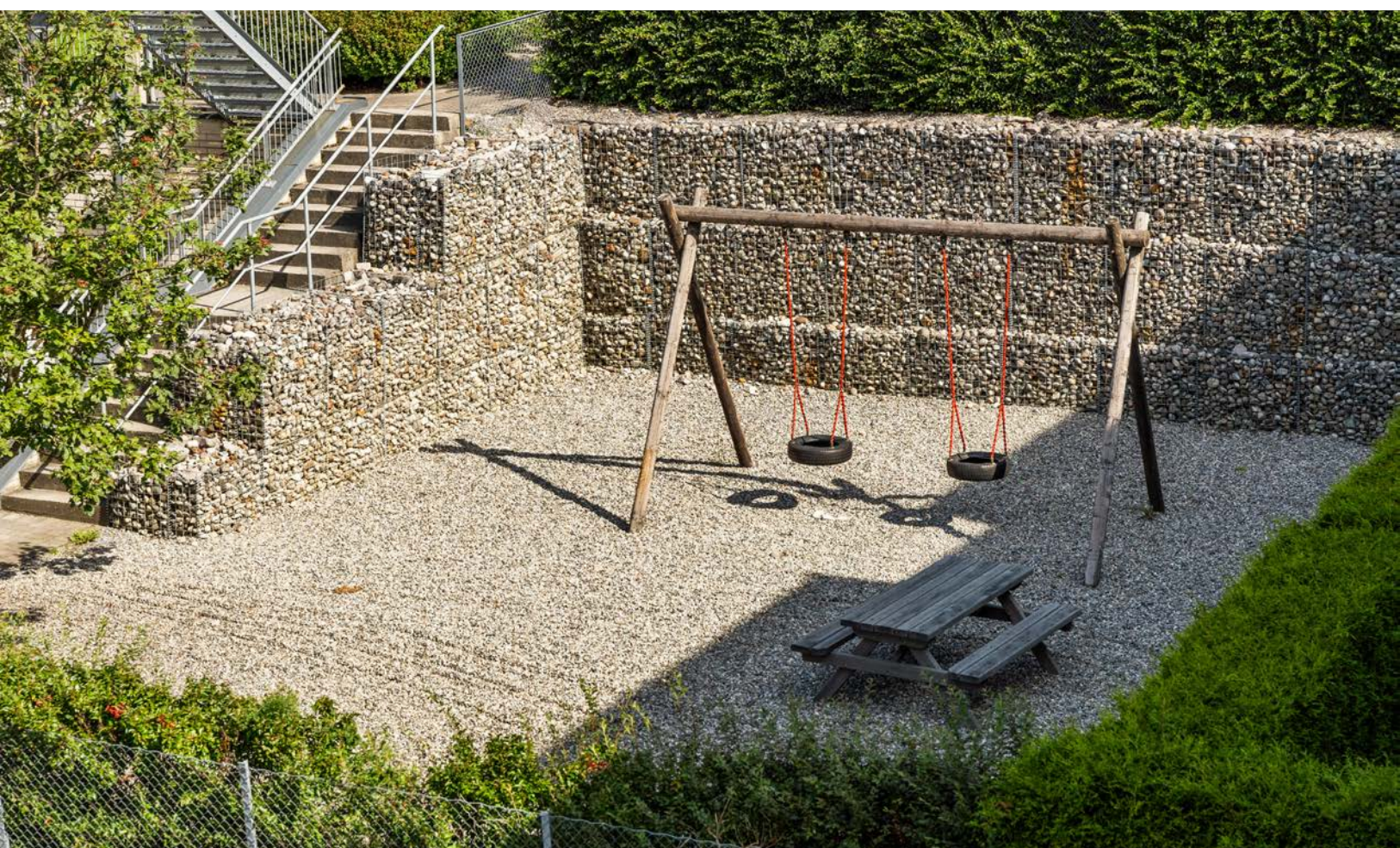


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Løvetannveien 26, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 157, bnr. 434, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 13975-2979

Referansenummer: UU8667

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 5. etasje. Bygningen ble oppført i 2008. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Solrik balkong på 10 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke som er belagt med plastheller. Rekkverket er av stål. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Det er uttak for gass på balkongen, til terrassevarmer/grill eller lignende.

INNENDIG

[Gå til side](#)

5. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett. Fliser i bad. Belegg i teknisk rom.

Vegger: Malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Formpressede, lyse fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

Oppvarming:

Gasspeis i stue.

Varmekabler i bad/vaskerom og entré.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert i bad/vaskerom og er på 200 liter, fra byggeåret.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, festet tomt på 3 399,6 m². Felleseiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper, plenareal, trær, beplantninger og felles sykkelparkering. Parkering på reservert plass i felles garasjeanlegg med elektrisk port, samt gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

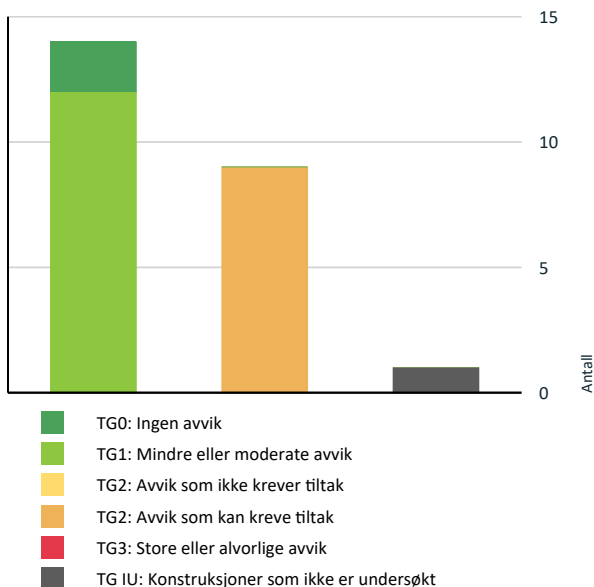
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

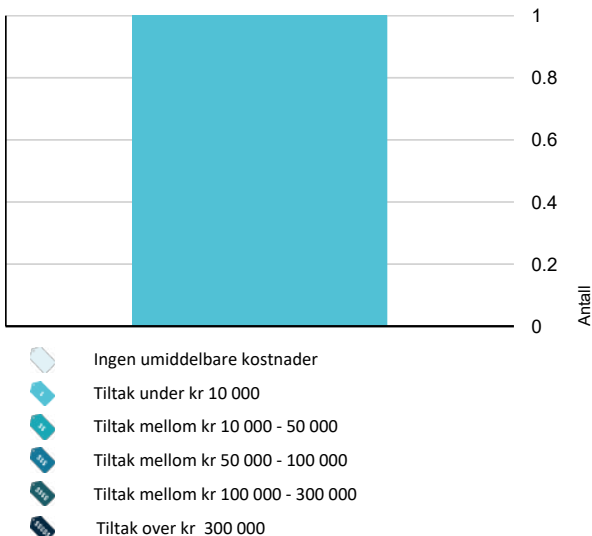
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Kjøkkenbatteri [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

Hev- og skyvedør med isolerglass, fra byggeåret.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Solrik balkong på 10 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke som er belagt med plastheller. Rekkverket er av stål. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Det er uttak for gass på balkongen, til terrassevarmer/grill eller lignende.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

5. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett. Fliser i bad. Belegg i teknisk rom.

Vegger: Malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Huldekkeelementer mellom etasjene.

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.

Tilstandsrapport

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 28 mm i stue/gang. Lokalt ble det målt 1 mm over 2 meter i samme rom.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede, lyse fyllingsdører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

- Påvist noe manglende fugemasse i dusjen, årsak er ukjent, men ikke tegn at fuger har løsnet, som følge av avvik i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Avviket er kun ansett som kosmetisk, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok. Lokalt i dusjen ble det påvist noe svakt fall, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter). Ellers vil ikke lekkasjevann ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Badet kan fungere med avviket, men jevnlig rensing av sluket er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. For å lukke avviket kreves dokumentasjon på utførelsen eller utbedring av tettesjiktet. Utbedring av tettesjikt vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak og bør vurderes i forbindelse med en større renovering.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Ingen drensspalte fra systerne-kasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å etablere en drensspalte fra systerne-kassen eller installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsonen er mot naboseksjon samt vegg mot teknisk rom,

Tilstandsrapport

hvor det er bereder og rørskap. Fuktsøk er foretatt, uten at det ble påvist unormale forhold. Det ble heller ikke påvist riss/sprekker i fuger, som kan være tegn på fukt i bakomliggende konstruksjon.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.
- Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Kjøkkenbatteri

Kjøkkenbatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist lekkasje rundt kjøkkenbatteri, som følge av dårlig pakning eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasjen må utbedres, enten lokalt eller ved bytting av hele kjøkkenbatteriet. Om det ikke gjøres tiltak, kan lekkasjen bli større, med fuktskader som konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 10 000



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør med fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Gasspeis i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i bad/vaskerom og er på 200 liter, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Varmekabler i bad/vaskerom og entré.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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.

2009

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

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

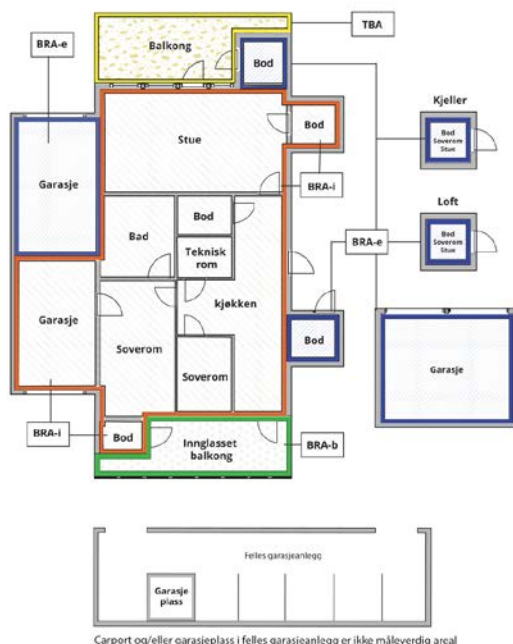
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	76			76	10
Kjeller		5		5	
SUM	76	5			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad/vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	434		31	3399.6 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Løvetannveien 26

Hjemmelshaver

Gammelsrud Inga Johanne, Østlandske
Tomteselskap AS

Boligselskap

Sameiet Løvetannveien

Forretningsfører

BORI BBL

Organisasjonsnr

99926191

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ovenfor indre sentrum/Smedgaten på Opsahljordet. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Felles, festet tomt på 3 399,6 m². Felleseiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper, plenareal, trær, beplantninger og felles sykkelparkering. Parkering på reservert plass i felles garasjeanlegg med elektrisk port, samt gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UU8667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250138	
Selger 1 navn	
Rune Gammelsrud	
Gateadresse	
Løvetannveien 26	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inga Johanne Gammelsrud	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1113250138

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Gammelsrud	e97191294ebb2b5c6f2156 1da5c28756235d89f4	29.08.2025 07:56:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250138

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

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.06.25

Vår ref.: 768 / 31

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	31	Bolignr	H0402
Boligselskap	768 Sameiet Løvetannveien	Etasje	4.etg
Adresse	LØVETANNVEIEN 26, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Inga Johanne Gammelsrud	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 25.06.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046
Felleskostnader med lik fordeling	3 523	3 523	3 523	3 523	3 523	3 523
Total	4 569	4 569	4 569	4 569	4 569	4 569

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	768 Sameiet Løvetannveien (orgnr. 999261914)
Antall enheter	34
Styrets e-post	styret.lovetannveien@gmail.com
Styreleder	Anne Bente Aronsen (41853560)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82452576)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	157/434
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 43 159,00	Andre inntekter	kr 228,00
Formue	kr 10 573,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Samiet krever godkjenning av både nye seksjonseiere og leietakere.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØVETANNVELEN.

Sist endret på årsmøte 22.03.2022

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Sameiet Løvetannveien.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 157, bnr 434.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Eidsberg kommune.

2 Eiendommen

2-1 Sameiet

(1) Seksjonseierne eier bebyggelsen og festeretten til gnr 57 bnr 434 i Indre Østfold kommune i felleskap (sameie).

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse.

2-2 Fellesareal

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, kjeller til parkering, utvendige boder, trimrom, styre/fellesrom, renovasjonsboder og andre fellesrom.

2-3 Grensesnitt

Stamledningsnett for vann og avløp og gassledninger fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og ledninger for elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

3 Rettslig råderett

3-1 Seksjonseiere

(1) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være seksjonseier i Løvetannveien Sameie

(2) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av seksjonene i samsvar med eierseksjonsloven § 24 i ny lov. 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.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v.

(1) Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis innenfor de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter.

(2) Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn

Ved salg av seksjon plikter selger/seksjonseier å fremlegge vedtektene og eventuelle andre bestemmelser som seksjonseierne er forpliktet til å respektere, for kjøper og å innhente hans skriftlige vedtagelse av disse som bindende for seg.

Ved utleie plikter eier/ utleier å søke styret skriftlig om dette. Eier / utleier plikter å påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøte og av styret.

4 Faktisk råderett

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Seksjonseieren 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 seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan ikke benyttes til annet enn boligformål.

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Endringer i eierseksjonsloven gir føringer for kortsidsutleie. Loven sier at kortsidsutleie av hele boligseksjon i mer enn 90 døgn ikke er tillatt. Med kortsidsutleie menes kortsidsutleie i mer enn 30 døgn sammenhengende. Kortsidsutleie av hele boligseksjon i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(7) Av hensynt til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves foreslås meldeplikt til styret ved kortsidsutleie. Seksjonseier plikter å melde om bruker og bruksoverlatingens varighet.

5. Midlertidig enerett

5.1 Parkeringsplass i garasjekjeller

(1) Hver seksjon er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en garasjeplass i garasjekjeller.

(2) Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018

(3) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av seksjoneringstegninger/tegninger datert 16. mai 2012.

(4) Den midlertidig eksklusiv bruksrett er gitt på følgende vilkår

- a) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.
 - b) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
 - c) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren.
 - d) Styret kan =fordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en seksjonseier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasjeplass.
- e) Sameiet vil uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her eller i sameiets ordensregler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endringen.

5-2 Boder

(1) Hver seksjon er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en bod i fellesrom, jfr lov om eierseksjoner § 19.

(2) Det midlertidige eksklusive bruksrett er gitt på følgende vilkår:

- a) Bruken av boden må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- b) Seksjonseiere plikter å holde orden i fellesganger og areal utenfor boden slik at dette fremstår som ryddig og ren.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseiers vedlikehold

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og andre rom og annet areal som seksjonseieren har enerett til å bruke, her under innvendige flater på balkong i forsvarlig stand.

Vedlikeholde omfatter blant annet vann og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn i bruksenheten, elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og gassledninger fra forgreningspunktet.

Vedlikeholdet omfatter også årlig bytte av filter i luftanlegg.

(2) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

(4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når seksjonseieren grunnet krav i lov, og forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskifting etter (3)

(5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(6) Seksjonseieren har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

I den grad seksjonseierens forsikring helt eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker seksjonseieren selv egenandelen, jfr punkt 3-6.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen, må seksjonseieren straks gi melding til sameiet ved styret.

Seksjonseieren samordner eller også om nødvendig igangsetter egne tiltak for bekjempelse av skadedyrene.

Er en seksjonseier, dennes husstand, leie eller andre seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må seksjonseieren erstatte alle skade og alle kostnader andre seksjonseiere og sameiet måtte blir påført som følge av dette.

(7) Alt arbeid som seksjonseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Alt ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inklusive alle utvendige fasader, rekkverk på balkonger, tak, trapperom, svalganger, fellesrom, utvendig arealer, anlegg og utstyr samt hovedledninger for vann, kloakk og elektriske ledninger fram til forgreiningspunkt/sikringsskap for den enkelte bruksenhet er sameiets ansvar.

Det samme gjelder innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

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

6-3 Vedlikeholdsfond

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold.

(2) Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(3) Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader.

6.4 Adkomst til bolig

(1) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

6-5 Sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor særlig punkt 6.1 dekker seksjonseieren selv egenandelen

7. Endringer av bygning eller

tomt

7-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for *øvrig så* som paraboler eller andre antenner, varmepumper m.v.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt seksjonseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers funksjonshemming.

7-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger. (ii)

(v) Når en seksjonseier fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 7-4 nedenfor, får seksjonseieren fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseieren eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må seksjonseieren rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseieren.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, herunder økte kostnader til husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatter, betales av **seksjonseieren**.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseieren seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(ix) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til sameiet.

(x) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Sameiet er kjent med at sameiet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal eller midlertidig bruksareal, jfr vedtektenes punkt 5 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Seksjonseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Seksjonseieren forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de

vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

7-3 Glassvegger på balkonger

(1) Årsmøtet har på de vilkår som følger av 7-2 gitt samtykke til oppføring av glassvegg (er) på leilighet nr. 201 og 402.

8. Felleskostnader

8-1 Felleskostnader

(1) Av felleskostnadene skal kostnader ved forsikring, offentlige avgifter, vedlikehold, vedlikeholdsfond, fordeles etter sameiebrøk. Resten av driftskostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

9. Lovbestemt og vedtektsbestemt

pant

9-1 Lovbestemt pant

(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven § 31.

10-1 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre fra 3 til 5 medlemmer etter årsmøtets nærmere beslutning. Det skal velges ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

10.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10

10-3 Styrets vedtak

(1)

(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 årsmøte har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som bestemt i eierseksjonsloven § 49.

10.4 Representasjon og fullmakt

Styret forplikter seksjonseierne utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

11. Årsmøtet

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11-2 Tidspunkt for årsmøte

(1) Ordinært årsmøte avholdes årlig innen utgangen av juni måned.

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

11-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for det ordinære årsmøtet skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

(3) Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst 3 dager.

(4) Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

(5) Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11.4 Saker som skal behandles på det ordinære årsmøtet

- 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

11.5 Møteledelse og protokoll

(1) Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og av en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

11-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Flertallet regnes etter antall boligseksjoner.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig på s
årsmøtet.

11-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12, 2. ledd, 2. punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og tiltaket koster mer enn ½ G for enkelte seksjoner binder det bare de aktuelle seksjonseierne dersom disse uttrykkelig samtykker.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige eller av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12.1 Inhabilitet

En sameier kan på årsmøtet ikke delta i en avstemning om:

(1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiet interesser.

(4) Pålegg eller krav utkastelse og salgspålegg som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte og forretningsfører har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med forvaltningen av sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

(1) Årsmøtet styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Forretningsfører.

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører.

14 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Revisor velges av årsmøtet.

15 Mislighold

15-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

15-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige seksjonseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

16 Vedtektsendringer og forhold til eierseksjonsloven

16.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer,

16-2 Forhold til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av:

ESL: 16.06.2017 nr 65

Ordensregler for Sameiet Løvetannveien.

1. Ansvar

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Regler om ro i leilighetene

Enhver som bor i Sameiet Løvetannveien plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden. Ved sang, tale, bruk av radio, TV, musikkinstrumenter ol., må det vises hensyn overfor andre beboere.

Mellom kl. 2300 og 0600 må ingen ved unødvendig støy, forstyrre den alminnelige nattero.

Ved selskapelighet som vil pågå utover ovennevnte tidspunkter, kan det gis dispensasjon ved henvendelse til styret, men likevel slik at det skal vises hensyn overfor andre beboere. Støy skal da opphøre kl. 2400 og alminnelig nattero inntrer fra kl. 0130.

3. Snømåking og utvendig renhold

Hver seksjonseier er ansvarlig for snømåking og utvendig renhold utenfor sin seksjon i svalgangene.

4. Plenklipping

Seksjonseiere med plen foran sin seksjon, er selv ansvarlig for plenklipping og renhold for dette området.

5. Parkering

Privatbiler skal parkere på sin plass i garasjekjeller. De opparbeidede parkeringsplassene ute, er først og fremst ment som gjesteparkeringsplasser.

Firmabiler skal ikke oppta gjesteparkeringsplassene.

De utvendige parkeringsplassene kan ikke uten tillatelse fra Sameiet, anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil – om nødvendig – bli borttauert for eierens regning.

Det er ikke tillatt å parkere i snuplassen ved blokk 26.

Hver seksjonseier har maks. 2 plasser til rådighet (en inne og en ute)

6. Garasjer

Kjøretøyene skal parkere på tildelt plass og slik at de ikke hindrer trafikken i midtgangen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og dørene skal aldri etterlates ulåst. I garasjene er det ikke lov til å:

- Utføre reparasjoner
- Vaske bil
- Ruse motor unødvendig
- Bruke åpen ild
- Oppbevare ildsfarlige stoffer

- Søle olje og andre kjemikaler (må eventuelt fjernes omgående)

Ved bortleie av garasjeplass er utleieren ansvarlig for at reglement følges.

Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren

7. Boder

Hver seksjonseier har tildelt sin bod. Seksjonseier plikter å holde orden i fellesganger og areal utenfor boden slik at denne fremstår som ryddig og ren.

8. Sjøppelboder

I bodene skal det kildesorteres. Dette må overholdes for at ikke de forskjellige dunkene skal flyte over. Seksjonseiere må følge de anvisninger som er hengt opp ovenfor hver dunk i søppelboden. Når det gjelder papp, skal kartonger, pappesker ol. flatpakkes før de kastes.

9. Røyking

Det er selvsagt ikke tillatt å røyke i trappehus, heis og garasje. Sigarettneiper og snusposer skal kastes i de bøttene som er satt ut flere steder rundt blokkene.

10. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse/ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer/øvrige beboere ved bråk, lukt, aggresivitet eller på annen måte (for eksempel ved å forårsake allergiske reaksjoner), og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan Sameiets styre pålegge dyrets eier å skille seg med dyret.

Dyr som har fast tilhold i Sameiet, skal registreres. Registreringsskjemaet fåes ved henvendelse til styreleder. Manglende registrering er å forstå som brudd på ordensreglene. Seksjonseier hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på Sameiets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på Sameiets område, skal ekskrementer omgående fjernes og legges i restavfalldunken.

Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på Sameiets område. Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det kastes i restavfalldunken.

Det er ikke tillatt å ta med dyr inn i peisestua eller trimrom. Dette pga at det kan fremkalle allergiske reaksjoner.

Seksjonseieren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følger av dyrehold.

11. Trimrom (se eget vedlegg)

12. Peisestue med kjøkken (se eget vedlegg)

13.Dugnad

Det avholdes to felles dugnadsdager i løpet av året. En vår og en høstdugnad.

Dugnaden er obligatorisk for alle seksjonseiere og er ment å være en samling hvor vi sosialt skal få gjort nødvendig opprustning, vedlikehold som igjen skal bedre fellesfølelsen.

14.Flagging

Det anbefales at alle flagger på spesielle flaggdager som 17. mai. Det er utarbeidet regler for hvor flagget skal festes, størrelse m.m. (fåes ved henvendelse til styret)

15.Forhold til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på seksjonseieres plikter i hht. vedtektene og kan medføre at Sameiet kan pålegge seksjonseier å selge seksjonen jfr.eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ordensregler for treningsrom og bastu i Sameiet Løvetannveien.

1. Treningsrom og bastu kan kun benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 0800 - 2130

Lørdag og søndag kl. 1000 - 1800

2. Det er kun tillatt å bruke innesko, sko som brukes ute, tas av ved inngangsdør.
3. Den enkelte bruker skal tørke svette av apparater etter bruk. Utstyr skal ryddes tilbake på plass. Rydd opp i garderoben etter bruk. Vis ansvar ovenfor andre brukere.
4. Røyking er ikke tillatt i treningsrommet.
5. Bruker har ansvar for at ytterdører er låst, vinduer stengt og lyset slukket når en forlater rommet. Slå av TV og musikkanlegg.
6. Badstuen kan kun brukes av Sameiets beboere.
7. Nær familie, (barn, barnebarn) kan trene gratis, men må ha med beboere fra Sameiet hvis alder er under 16 år. Dersom beboere har med seg venner/bekjente som også skal trene, skal det betales kr. 20,- pr. gang pr. person.(legges i boks under TV)

Styret

Ordensregler for kjøkken og peisestue i Sameiet Løvetannveien.

1. Det er den enkelte brukers plikt å sørge for orden og ryddighet, slik at det ikke skapes ubehag eller ulemper av noe art for de andre beboere i Sameiet.
2. Vått og skittent fottøy skal tas av i gangen.
3. Røyking er ikke tillatt i selskapslokalet.
4. Dyr har ikke adgang til lokalet.
5. Nattero må inntre fra kl. 0130.
6. Lokalet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Rydding kan da skje etter avtale neste formiddag.
7. Husk å rydde ut av oppvaskmaskin og sørg for at den er slått av.
8. Gasspeisen skal slukkes etter bruk.
9. Det er ikke tillatt med overnatting i selskapslokalet.
10. Ytterdør og terrassedør skal låses etter bruk.
11. Eventuelle ødeleggelser må erstattes av leietaker.
12. Mangler og eventuelle klager skal meldes til styret.

Styret

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Løvetannveien avholdes 13/3-2025 klokken 17.30
Sted: Stua

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 3. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 4. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen 26.02.2025

I styret for Sameiet Løvetannveien

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på sameiermøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på sameiermøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 13.03.2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

4. INNKOMNE FORSLAG

For å styrke sameiets arbeidskapital ytterligere foreslår styret å ikke overføre Kr 50 000 til sameiets vedlikeholdskonto for 2025. Styret ønsker fullmakt til å vurdere arbeidskapitalen å overføre til vedlikeholdsfond/sparekonto om det er forsvarlig.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

C) Valg av valgkomite for 1 år

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Løvetannveien

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 727 538	1 660 797	1 746 380	1 726 380
Annen driftsinntekt	2	98 451	0	0	7 000
Sum driftsinntekter		1 825 989	1 660 797	1 746 380	1 733 380
Kostnader					
Lønnskostnad	3	79 870	79 870	79 870	114 100
Konsulenttjenester	4	79 944	73 454	78 000	84 200
Kontingenter		2 130	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	320 624	296 411	247 000	158 000
Forsikringer		113 994	123 033	100 000	110 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	577 685	551 105	613 072	641 100
Energi og fyring	7	151 115	131 744	135 000	110 000
Kabel-TV og telefoni		173 168	165 468	180 000	172 000
Driftskostnader	8	192 000	136 822	146 000	181 000
Leiekostnader		1 653	1 000	3 000	1 500
Andre driftskostnader	9	40 513	72 844	42 700	25 700
Sum driftskostnader		1 732 696	1 631 751	1 624 642	1 597 600
Driftsresultat før finansposter		93 293	29 046	121 738	135 780
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 097	18 720	3 000	0
Finanskostnad		0	1 408	0	0
Sum finansposter		8 097	17 313	3 000	0
Årsresultat		101 390	46 359	124 738	135 780
Overført til annen egenkapital		101 390	140 574	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond		0	-94 216	0	0
Sum disponering		101 390	46 359	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Løvetannveien

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		144 616	137 742
Sum finansielle anleggsmidler		144 616	137 742
Sum anleggsmidler		144 616	137 742
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		109 986	101 643
Kundefordringer		18 679	11 669
Sum fordringer		128 665	113 312
Bankinnskudd, kasse o.l.		231 074	129 730
Sum omløpsmidler		359 739	243 042
SUM EIENDELER		504 354	380 783

Balanse 31.12.2024

Sameiet Løvetannveien

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		230 369	135 853
Vedlikeholdsfond		144 616	137 742
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital		374 984	273 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 108	92 912
Annen kortsiktig gjeld		17 262	14 277
Sum kortsiktig gjeld		129 371	107 189
Sum gjeld		129 371	107 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 355	380 783

Sameiet Løvetannveien

Anne-Bente Årnsen
Styrets leder

Trond Bye
Styremedlem

Else Olaus Sørgård
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 719 238	1 578 811	1 719 180	1 719 180
3607 Garasje	8 300	12 000	7 200	7 200
3633 Gass	0	20 486	20 000	0
3649 Andre innkrevde felleskostnader	0	49 500	0	0
Sum felleskostnader	1 727 538	1 660 797	1 746 380	1 726 380

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	92 892	0	0	0
El bil/ladeanlegg	5 559	0	0	7 000
Sum andre driftsinntekter	98 451	0	0	7 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	70 000	70 000	70 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	14 100
Sum lønnskostnader	79 870	79 870	79 870	114 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 688	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	75 099	68 766	72 000	78 700
Andre forvaltningstjenester	95	0	0	500
Sum konsulenttjenester	79 944	73 454	78 000	84 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	57 098	4 388	5 000	10 000
Vedlikehold VVS	10 100	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	65 537	16 279	55 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	9 084	23 960	25 000	5 000
Vedlikehold heis	126 203	178 320	90 000	100 000
Vedlikehold garasjer	7 521	17 101	5 000	8 000
Vedlikehold varmeanlegg	14 100	44 545	49 000	0
Vedlikehold ventilasjon	11 802	11 819	0	0
Vedlikehold brannsikring	19 178	0	18 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	320 624	296 411	247 000	158 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	424 613	398 033	460 000	488 000
Festeavgift	153 072	153 072	153 072	153 100
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	577 685	551 105	613 072	641 100

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	116 491	118 900	115 000	110 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	-2 061	0	0
Gass	34 625	14 905	20 000	0
Sum energi og fyring	151 115	131 744	135 000	110 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktnestertjenester	5 788	2 876	5 000	7 000
Renholdstjenester	73 417	64 837	71 000	74 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	59 312	42 751	40 000	50 000
Gressklipping	53 483	26 358	30 000	50 000
Sum driftskostnader	192 000	136 822	146 000	181 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	9 078	8 982	2 000	7 000
Søppeltømming/container	0	0	3 000	0
Lyspærer, sikringer etc	240	5 644	4 000	1 500
Renholdsartikler	0	733	3 000	0
Driftskostnader	1 206	11 138	5 000	0
Verktøy og redskaper	4 641	1 769	2 000	0
Inventar	958	17 371	0	0
Datautstyr og programvare	0	3 909	2 500	0
Nøkler, låser og skilt	7 684	3 124	4 000	7 000
Annet driftsmateriale	1 820	0	0	0
Kontorrekvisita	3 757	7 009	3 000	1 000
Lisenser/software	1 199	1 199	0	0
Kostnader tillitsvalgte	1 371	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 146	6 257	9 000	7 000
Velferdskostnader	0	1 664	3 000	1 000
Annen kontorkostnad	0	1 405	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	215	0	1 000	0
Øredifferanser	-201	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 645	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	40 513	72 844	42 700	25 700

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	135 853	-4 721
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	101 390	46 359
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning		
Endringer i andre langsiktige poster	-6 874	-94 216
B. Årets endring i arbeidskapital	101 390	234 790
C. Arbeidskapital 31.12	230 368	135 853
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	359 739	243 042
- Kortsiktig gjeld	129 371	107 189
= Arbeidskapital 31.12	230 368	135 853

768 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Sørgård, Else Olaus

Dato

2025-02-07

Identifikasjon

 Sørgård, Else Olaus

Navn

Bye, Trond

Dato

2025-02-06

Identifikasjon

 Bye, Trond

Navn

Aronsen, Anne-Bente

Dato

2025-02-06

Identifikasjon

 Aronsen, Anne-Bente



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

Til årsmøtet i Sameiet Løvetannveien

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løvetannveien som viser et overskudd på NOK 101 390. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accountants Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.02.2025

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 10. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

10.02.2025 23:44:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

768 Sameiet Løvetannveien

Protokoll for ordinært årsmøte 13.03.2025

Sted: Stuaa

18 av 34 mulige stemmegivere var representert.

18 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Ann-Marith Dragic velges til møteleder. Anne Bente Aronsen og Else Olaug Sørgård signerer protokoll . Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 1 825 989 mot budsjett kr 1 746 380

Utgifter: Kr 1 732 696 mot budsjett kr 1 624 642

Resultat: Kr 101 390

Seksjonseiere betalte inn ekstra på grunn av svak likviditet. Inntekt kr 98 45

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital. Årsmøtet besluttet at kr 50 000 overføres til vedlikeholdskonto. Beslutningen ble vedtatt med 11 stemmer for og 7 i mot.

Sak 3: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Trond Bye enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Carsten Evensen enstemmig valgt

valgkomite (2 posisjoner)

Odd Kristian Teig 1. valg - enstemmig valgt

Stein Erik Hansen 2. valg - enstemmig valgt

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000 og varamedlem Carstein Evensen får kr 300 for oppmøte på styremøter. Totalt kr 1 200



Nabolagsprofil

Løvetannveien 26 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Trykkeriet	9 min
Totalt 9 ulike linjer	0.8 km
Mysen stasjon	17 min
Linje R22	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	9 min
481 elever, 22 klasser	0.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
434 elever, 19 klasser	1 km
Mysen videregående skole	16 min
800 elever, 50 klasser	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Hegglin kommunehus - Indre Østfold...	10 min
Kulturtorget Indre Østfold	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

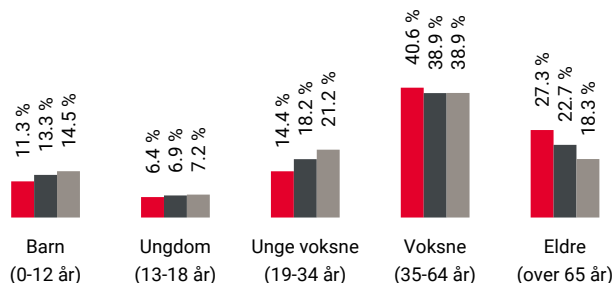
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	5 min
91 barn	0.4 km
Symra barnehage (0-5 år)	8 min
53 barn	0.7 km
Susebakke barnehage (0-5 år)	17 min
91 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	4 min
Kiwi Mysen	10 min
PostNord	0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



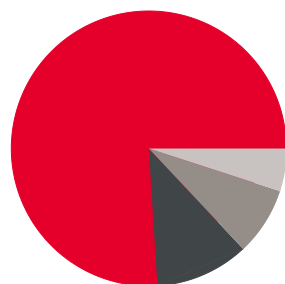
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽ Rådyrveien balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Mini Ekeberg	9 min	🚶
Fotball	0.8 km	
🚴 Family Sports Club Mysen	6 min	🚶
🚴 A.C.E Xpress Mysen	17 min	🚶

Boligmasse



- 76% enebolig
- 11% rekkehus
- 8% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

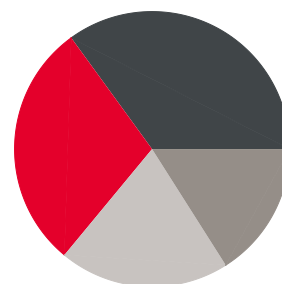
10 min



Vitusapotek Opsahljordet

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



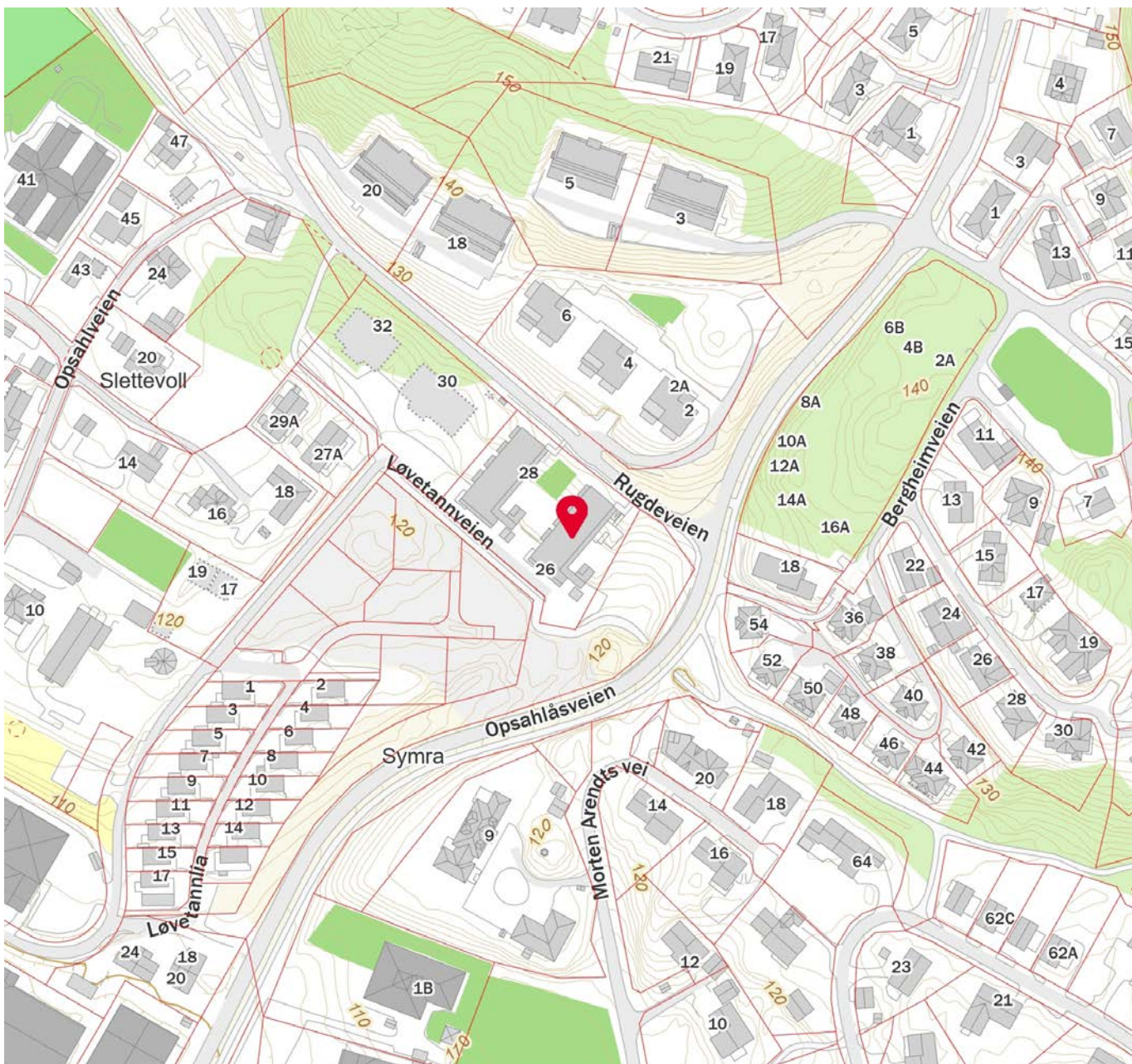
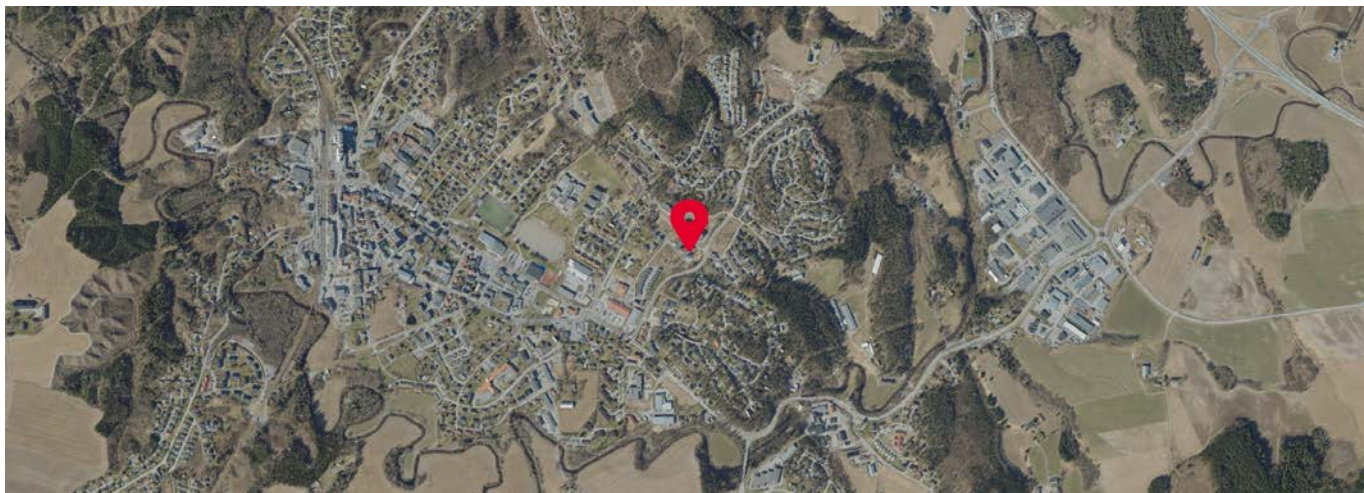
0%

48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løvetannveien 26
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre