



aktiv.

Meieriveien 1, 1850 MYSEN

**Mysen - Pen 2-roms leilighet midt i sentrum med gangavstand til "alt". Vestvendt balkong.**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

**E-post** tommy.skullerud@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad**  
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvskudt@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**  
**Aktiv Eiendomsmegling**  
Storgaten 2  
1850 Mysen

# Pen 2-roms leilighet midt i sentrum med gangavstand til "alt".

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Mysen sentrum.

### Innhold:

5.etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bad

Mulighet for å leie garasjeplass, venteliste må påregnes. Bod i kjeller.

### Beliggenhet:

Eiendommen ligger midt i sentrum av Mysen, mellom hovedgatene Storgaten og David Blids gate. Det er umiddelbar nærhet til alle sentrale funksjoner som butikker, skole, barnehager og offentlig kommunikasjon. Festiviteten kino, samt Kulturtorget med bibliotek ligger i gangavstand. Det er også kort gangavstand til Mysenhallen, lekeplass, fotballbaner, lysløype og treningssenter. Flere fine turområder i nærheten, som bl.a Helsestien.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 890 000,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 122 862,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 330, bnr. 153
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 240,-	<b>Snr.</b>	3
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 014 102,-	<b>Andelsnr.:</b>	36
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 5 322,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1108240254
<b>Selger:</b>	Thorer Skårers bo		
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1999		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	61/66 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	2087 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	1		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	108



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2087 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveier fellestomt på 2 087 m<sup>2</sup>. Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Selveierleiligheten ligger i Mysen, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 1 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode

kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Borettslagsleilighet beliggende i 5.etasje på 61 m<sup>2</sup>, oppført i 1999. Leiligheten inneholder: Entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til en vestvendt balkong med fin utsikt over byen på 13 m<sup>2</sup>. Romhøyde i stue ble målt til 2,42m. Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Mekanisk ventilasjon fra Flexit med avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu og vegg. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Leilighetens, overflater og installasjoner er fra byggeår. Det vil derfor være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 m<sup>2</sup> BRA-E. Fellesarealer er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

#### **Innhold**

5.etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bad  
Kjellerbod

#### **Standard**

INNVENDIG

Overflater:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: I betong og gips med malt strietapet.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kjøkken:

Lyst kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeår. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr fra Gorenje og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Miele. Ventilator fra Flexit med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Bad:

Romslig originalt bad på 5 m<sup>2</sup> med flislagt gulv og vegg. Badet har hvit veggmontert innredning på motsatt side av en vegghengt servant med blandebatteri og speil. Åpent dusjhjørne med dusjforheng og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

Overflater vegger og himling:

Flis på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

Det bør påregnes en utbedring.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm, høyde på terskel 15 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør påregnes en utbedring om det ikke monteres et tett dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk i plast med slukforhøyer. Det er tegn til bruk av smøremembran under klemring, men utførelsen er ukjent.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har veggmontert innredning, servant, gulvstående toalett, åpen dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørbled.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking ble foretatt fra benkeskap på kjøkkenet, men på bakgrunn av tilliggende konstruksjoner var det ikke mulig å utføre fuktmåling.

Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta fuktmåling i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Innvendige dører:

Innvendige slette dører i finer fra byggeår. Enkelte dører har mindre slitasjemerker og hakk i overflaten, ansees som normalt med tanke på alder.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkkenet

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er irr på rør.

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak:

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

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

#### Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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

#### Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon fra Flexit, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu og vegg.

#### Varmtvannstank:

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet fra byggeår. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav). Nye forskrifter i 2014 En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W.

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

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

#### Elektrisk anlegg, TG 2:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp.

- 7 kurser



## UTVENDIG

### Taktekking:

Taket har pappshingel som taktekking fra byggeår. Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

### Veggkonstruksjon:

Isolerte bindingsverksvegger, utvendig kledd med tegl og panel. Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde. Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av osb plater. I deler av loftet er det lagt gulv med mulighet for oppbevaring. Borettslagets ansvarsområde. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Borettslagets ansvarsområde.

#### Vurdering av avvik, TG 2:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

#### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utføre overflatebehandling på trevinduer med jevne mellomrom for å forlenge levetiden deres. Hvor ofte vinduene bør males avhenger av omgivelsene, og kan variere mellom hvert 3. og 10. år.

### Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b-30, lydklasse 35db fra byggeår. Balkongdør med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra byggeår.

#### Vurdering av avvik, TG 2:

Balkongdøren er treg å åpne/lukke

#### Konsekvens/tiltak:

Døren kan smøres/justeres

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vestvendt balkong med fin utsikt over byen på 13 m<sup>2</sup>, tilgang fra stue/kjøkken.

Rekkverk i teglstein med en høyde på 103cm og trykkimpregnerte terrassebord på dekke. Det er monter elektrisk markise med styreenhet fra Somfy. (Ikke funksjonstestet av takstmann)

#### Vurdering av avvik, TG 2:

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak:Lokal utbedring/vedlikehold

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Borettslaget eier felles garasjekjeller med 24 plasser. Mulighet for å leie garasjeplass av borettslaget evt. sette seg på venteliste hvis alt er utleid. Ellers biloppstillingsplass ute på sameiets eiendom.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

85042191

**Radonmåling**

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

## Energi

**Oppvarming**

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 890 000

**Formuesverdi primær**

Kr 580 957

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 207 638

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**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**

De mådedlige felleskostnadene fordeles som følge:

Felleskostnader kr 3 024,-

Garasjeleie scooter kr. 100,-

Avdrag kr. 1 920,-

Renter kr. 278,-

SUM kr. 5 322,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. Kommunale avgifter, kabel-TV/bredbånd, drift og vedlikehold, forsikringer m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 5 322

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 122 862

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
30.10.2024

**Andel fellesformue**  
Kr 102 459

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

David Blidsgate Borettslag

**Organisasjonsnummer**

979795068

**Andelsnummer**

36

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114297559, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2024: 2.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 30.10.2024: 5 637 778

Andel av saldo: 122 862

Første termin: 30.06.2003 Første avdrag: 31.12.2007 ( siste termin 30.06.2029 )

Fastrente 2,59% utgår 01.06.2029

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er., avtalens varighet er oppgitt til og vilkår for oppsigelse er.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

**Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

#### **Dyrehold**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 330, bruksnummer 153, seksjonsnummer 3 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 36 i David Blidsgate Borettslag med orgnr. 979795068

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

14.05.1998 - Dokumentnr: 2724 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3843/4598



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

Vann og kloakk: Offentlig via privat fordelingsnett.

Det foreligger ingen pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen eller utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Mysen Id 012520150001 - Formål: Sentrumsformål

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001 - Formål: Bybebyggelse, Nåværende. - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101- Formål: Sentrumsformål, Nåværende SF3-1 - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF3-1, område avsatt til sentrumsformål i Mysen. I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000 (Prisantydning)

---

122 862 (Andel av fellesgjeld)

---

2 012 862 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 240 (Omkostninger totalt)  
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 014 102 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 021 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 024 102 (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 1 240

### **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 dekningsalg 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger

har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- 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 5 740,-. 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.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Skullerud  
Eiendomsmegler MNEF  
tommy.skullerud@aktiv.no  
Tlf: 924 89 055



Anne Sølvskudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvskudt@aktiv.no  
Tlf: 958 40 640

**Ansvarlig megler**

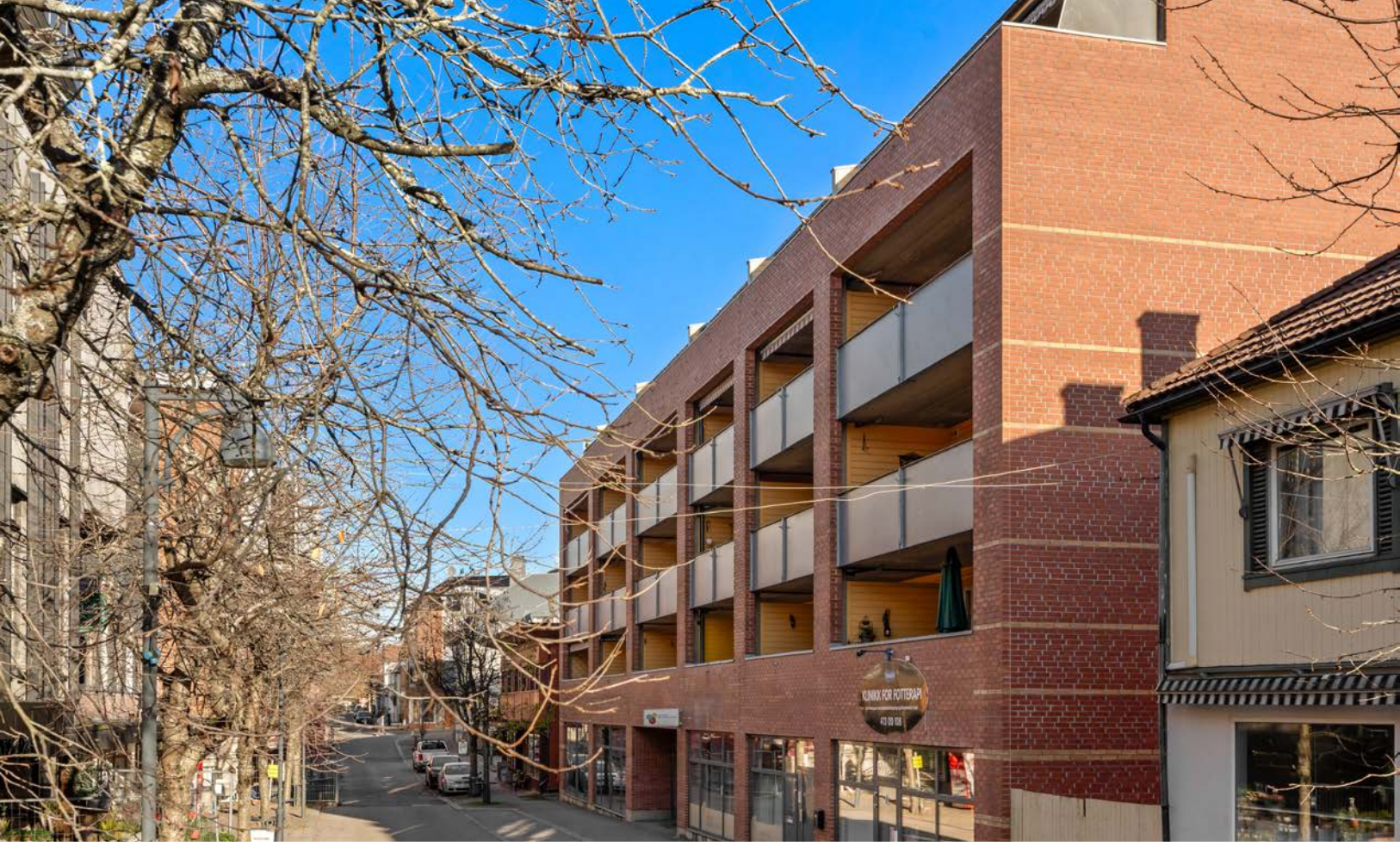
Tommy Skullerud  
Eiendomsmegler MNEF  
tommy.skullerud@aktiv.no  
Tlf: 924 89 055

Aktiv Askim AS, Storgaten 2  
1850 Mysen  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

18.11.2024









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





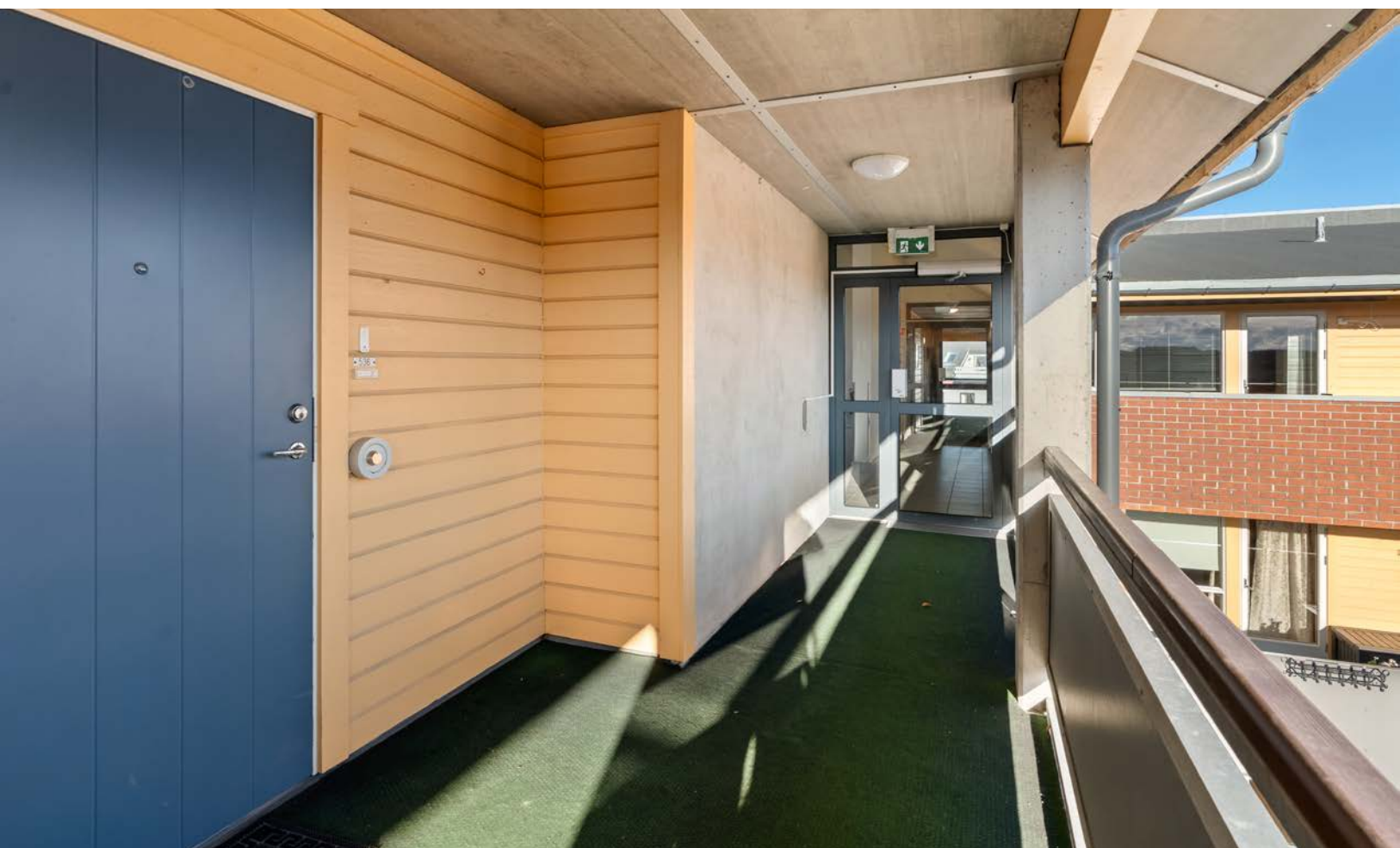




















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Meieriveien 1, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 153

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 10.11.2024

Oppdragsnr.: 21049-1603

Referansenummer: RO7738

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Borettslagsleilighet beliggende i 5. etasje på 61 m<sup>2</sup>, oppført i 1999. Leiligheten inneholder: Entré, gang, soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til en vestvendt balkong med fin utsikt over byen på 13 m<sup>2</sup>. Romhøyde i stue ble målt til 2,42m. Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Mekanisk ventilasjon fra Flexit med avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu og vegg. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Leilighetens, overflater og installasjoner er fra byggeår. Det vil derfor være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 m<sup>2</sup> BRA-E. Fellesarealer er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

Selveierleiligheten ligger i Mysen, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 1 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har pappshingel som taktekkning fra byggeår. Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde. Isolerte bindingsverksvegger, utvendig kledd med tegl og panel. Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Luffing fra rafter. Undertak av osb plater. I deler av loftet er det lagt gulv med mulighet for oppbevaring. Borettslagets ansvarsområde.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Borettslagets ansvarsområde. Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b-30, lydklasse 35db fra byggeår. Balkongdør med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra byggeår. Vestvendt balkong med fin utsikt over byen på 13 m<sup>2</sup>, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i teglstein med en høyde på 103cm og trykkimpregnerte terrassebord på dekke. Det er monter elektrisk markise med styreenhet fra Somfy. (Ikke funksjonstestet av takstmann)

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: I betong og gips med malt strietapet.

Himling: Himlingsplater.

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendige slette dører i finer fra byggeår.

\*Enkelte dører har mindre slitasjemerker og hakk i overflaten, ansees som normalt med tanke på alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad

Romslig originalt bad på 5 m<sup>2</sup> med flislagt gulv og vegg. Badet har hvit veggmontert innredning på motsatt side av en vegghengt servant med blandebatteri og speil. Åpent dusjhjørne med dusjforheng og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Flis på vegger og himlingsplater i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm, høyde på terskel 15 mm. Sluk i plast med slukforhøyer. Det er tegn til bruk av smøremembran under klemring, men utførelsen er ukjent.

Rommet har veggmontert innredning, servant, gulvstående toalett, åpen dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørrblad. Hulltaking ble foretatt fra benkeskap på kjøkkenet, men på bakgrunn av tilleggende konstruksjoner var det ikke mulig å utføre fuktmåling.

### KJØKKEN

Lyst kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeår. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr fra Gorenje og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Miele. Ventilator med mekanisk avtrekk. Ventilator fra Flexit med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkkenet  
Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.  
Mekanisk ventilasjon fra Flexit, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu og vegg. Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.  
Ca. 120 liters varmtvannsbereider fra byggeår, bereider er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet fra byggeår.

[Gå til side](#)

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for

varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

### Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereider vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsbereidere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere bereidere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsbereidere justert. Nå gjelder forskriften alle bereidere som er over 1500 W.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp.
- 7 kurser

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.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Selveier fellestomt på 2 087 m<sup>2</sup>. Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

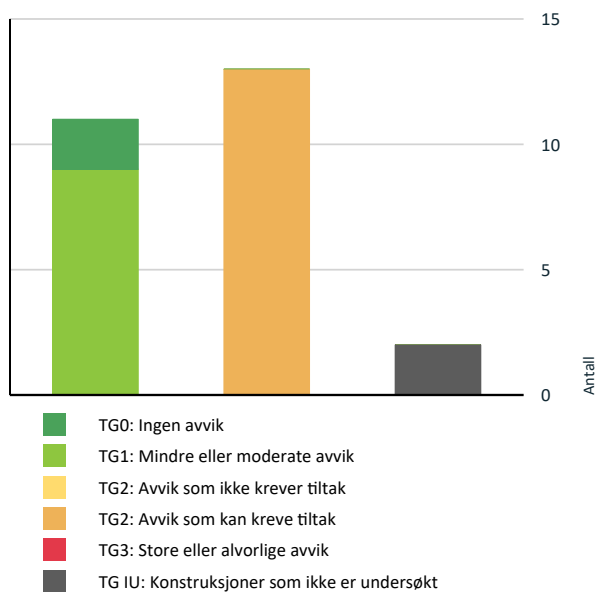
### **Boligbygg med flere boenheter**

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten. Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu, dører, balkong, terrasse som disponeres av objektet. Felleskonstruksjoner som takteking/konstruksjon, bordkledning, tomteforhold etc er anliggende for borettslaget og dermed ikke nærmere vurdert.

## 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

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 5.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 5.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1999

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket har pappshingel som taktekking fra byggeår. Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

### Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger, utvendig kledd med tegl og panel. Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av osb plater. I deler av loftet er det lagt gulv med mulighet for oppbevaring. Borettslagets ansvarsområde.

### Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Borettslagets ansvarsområde.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre overflatebehandling på trevinduer med jevne mellomrom for å forlenge levetiden deres. Hvor ofte vinduene bør males avhenger av omgivelsene, og kan variere mellom hvert 3. og 10. år.

## TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b-30, lydklasse 35db fra byggeår. Balkongdør med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er treg å åpne/lukke

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren kan smøres/justeres

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med fin utsikt over byen på 13 m<sup>2</sup>, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i teglstein med en høyde på 103cm og trykkimpregnerte terrassebord på dekke. Det er monter elektrisk markise med styreenhet fra Somfy. (Ikke funksjonstestet av takstmann)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: I betong og gips med malt strietapet.

Himling: Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette dører i finer fra byggeår.

\*Enkelte dører har mindre slitasjemerker og hakk i overflaten, ansees som normalt med tanke på alder.

## VÅTROM

### 5.ETASJE > BAD

#### Generell

Romslig originalt bad på 5 m<sup>2</sup> med flislagt gulv og vegg. Badet har hvit veggmontert innredning på motsatt side av en vegghengt servant med blandebeholder og speil. Åpent dusjhjørne med dusjforheng og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Ferdigattest.

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes en utbedring.

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm, høyde på terskel 15 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør påregnes en utbedring om det ikke monteres et tett dusjkabinett.



# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med slukforhøyer. Det er tegn til bruk av smøremembran under klemring, men utførelsen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert innredning, servant, gulvstående toalett, åpen dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørblad.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt fra benkeskap på kjøkkenet, men på bakgrunn av tilliggende konstruksjoner var det ikke mulig å utføre fuktmåling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta fuktmåling i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Lyst kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeår. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr fra Gorenje og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Miele. Ventilator med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator fra Flexit med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkkenet

#### Vurdering av avvik:

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

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra Flexit, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu og vegg.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereider fra byggeår, bereder er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet fra byggeår.

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereider vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsbereidere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsbereidere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp.
- 7 kurser

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

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.  
1999

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. Pga fare for varmegang vil det være anbefalt med fast tilkobling.**  
**- Det registreres stikkontakter som ikke er jordet.**  
**- Oppdraget er et salg via fullmekting. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.**

**På bakgrunn av påviste forhold vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



# Tilstandsrapport

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong på støpt betongsåle.

# 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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.etasje	61	5		66	13
<b>SUM</b>	<b>61</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Kjellerboden er ikke kontrollmålt av takstmann. Arealet er hentet fra tidligere salgsoppgave.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	61	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	153		0	2087.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Meieriveien 1

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG	979795068			Skårer Thorer

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

36

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleiligheten ligger i Mysen, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 1 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Selveier fellestomt på 2 087 m<sup>2</sup>. Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	08.11.2024		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger	08.11.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/RO7738>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240254	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ole Kristian Skårer	
<b>Gateadresse</b>	
Meieriveien 1	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Thorer Skårer
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Thorer Skårer
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240254

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OKS

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Takstmann fant en liten vannlekkasje på vannrør til toalettet. Rørlegger er bestilt for å rette opp avviket.

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 forsikringskostnader 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
Ole Kristian Skårer	e55619f670378667bc870d1 037b8d2861e42d471	22.11.2024 09:08:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240254

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 30.10.24  
Vår ref.: 722 / 36

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	36	<b>Bolignr</b>	H0403
<b>Boligselskap</b>	722 David Blidsgate Borettslag	<b>Etasje</b>	4.etg
<b>Adresse</b>	MEIERIVEIEN 1, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Thorer Skårer	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 30.10.24: kr 5 322,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2024-10</b>	<b>2024-11</b>	<b>2024-12</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>
Felleskostnader	3 024	3 024	3 024	3 024	3 024	3 024
Garasjeleie Scooter	100	100	100	100	100	100
Stipulerte avdrag	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920	1 920
Stipulerte rentekostnader	278	278	278	278	278	278
<b>Total</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken 2,59%				31.12.02 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.24	2	5 637 778	122 862	30.06.29

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken - 2,59%			31.12.02 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.24	2	5 637 778	30.06.29

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	722 David Blidsgate Borettslag (orgnr. 979795068)
<b>Antall enheter</b>	49
<b>Styrets e-post</b>	davidblid@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Gunnar Fjellengen (41662318)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring (Polise 85042191)
<b>Festet tomt</b>	
<b>Gnr/Bnr</b>	330/153

<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.		
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)		

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 134 315,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 3 137,00
<b>Formue</b>	kr 102 459,00	<b>Utgifter</b>	kr 3 921,00

## Merknader

Borettslaget eier felles garasjekjeller med 24 plasser. Mulighet for å leie garasje plass av borettslaget evt. sette seg på venteliste hvis alt er utleid. Ellers biloppstillingsplass ute på sameiets eiendom.

De 2 første etasjene, leil.201- 322 er omsorgsboliger og prisregulert med maxpris. Eidsberg kommune bestemmer hvem som får kjøpe etter at søknadsfristen har gått ut.

Forsikret via Sameiet Blid - Gjensidige, forsikringsnummer 85042191

Fastrente 2,59% utgår 01.06.2029

Ole Kristian Skårer Kapellveien 14 1850 Mysen er kontaktperson inntil boet er gjort opp.



# VEDTEKTER

for DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG, org nr. 979795068

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.08.1996, sist endret den 06.05.2020

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Bygningens oppdeling

Bygningen er oppdelt slik:

1. etg. Næringsareal mot David Blidsgt.
2. " David Blidsgt. Borettslag – omsorgsboliger (bakkeplan mot parkeringsareal)
3. " David Blidsgt. Borettslag - omsorgsboliger
4. " David Blidsgt. Borettslag - ordinære borettslagsboliger
5. " David Blidsgt. Borettslag - ordinære borettslagsboliger

### 1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Indre Østfold kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Når det gjelder andel nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) skal boligene forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig. Disse andelseiere skal utpekes av Indre Østfold Kommune.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende livsledsager, som benytter boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

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

- (4) I tillegg har Indre Østfold kommune rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Alle andelseiere har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved andeler nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) utpekes kjøperne av Indre Østfold kommune. Jfr. § 2.1.

(2) Andelseier som ønsker å overføre sin andel må gi borettslaget v/ BORI BBL og Indre Østfold kommune skriftlig melding om dette.

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

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

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

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

### 2-4 Overdragelsespris

Ved omsetning av andel nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
- c) Annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06. det året borettslaget ble ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

BORI BBL fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Ved boliger tilknyttet andel nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) er det Indre Østfold kommune som foretar tildeling. Etter tildelingen innkalles selger og kjøper til boligbyggelagets kontor for opprettelse av kjøpekontrakt.

(2) Dersom andel nr 23 til 44 (4. og 5. etg.) skifter eier har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Jfr. dog pkt. 2.1, tredje ledd og 3.1, første ledd.

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

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Ett styremedlem kan oppnevnes av boligbyggelaget. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet



Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet

#### 10-1 Inhabilitet

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

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

#### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

(3) Endringer som berører kommunens og Husbankens interesser vedr. andel nr 1-22 skal godkjennes av Husbanken og Indre Østfold kommune.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i **David Blidsgate Borettslag** avholdes 18.04.24 kl. 18.00 i Røde Kors-huset, Mysen.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **A) 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

#### **B) ÅRSMELDINGFOR 2023**

#### **C) ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

#### **D) GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **E) INNKOMNE FORSLAG**

#### **F) VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen 1. april 2024

I styret for David Blidsgate Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. borettslagsloven § 7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. borettslagsloven § 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 18.04.2024**

### **A) KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **B) ÅRSBERETNING for 2023**

Årsmelding vedlegges og er godkjent av styret.

### **C) ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsoppgjøret for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet:

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **D) GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Formann: kr. 55.000 årlig (som før)

Styremedlemmer: kr. 7.000 årlig (som før)

### **E) INNKOMNE FORSLAG:**

Ett forslag foreligger til årsmøtet og tas opp til avstemming:

«Jeg foreslår at det tas opp muligheten til å kunne benytte elektrisk grill på veranda (i likhet med vaffeljern, toastjern etc).»

### **F) VALG AV TILLITSVALGTE:**

1. Valg av styreleder (se vedlegg)
2. Valg av 1 styremedlem for 2 år (se vedlegg)
3. Valg av 1 styremedlem for 1 år (se vedlegg)
4. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år (se vedlegg)
5. Valg av valgkomite for 1 år
6. Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling (se vedlegg)

# DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG

## Styrets årsberetning 2023

### A) TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Gunnar Fjellengen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Evy Bergland	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Ellinor Sanner	(valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem:	Sigrun Christensen	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem:	Mai-Britt Oliverson	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til BORIs generalforsamling 2023:

Gunnar Fjellengen (som delegat)

Evy Bergland (som varadelegat)

### B) FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

### C) GENERELLE OPPLYSNINGER

- David Blidsgate Borettslag ble stiftet 7. april 1998 og har organisasjonsnummer 979 795 068. Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm
- Fakturaadresse: Borettslaget ønsker å motta faktura som EHF (fra bedrifter). EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [979795068@bori.no](mailto:979795068@bori.no)
- Eventuelle papirfakturaer stiles slik: 722 David Blidsgate Borettslag, 979 795 068, Postboks 2719, 7439 Trondheim
- Bygningsadresser:  
Borettslaget består av 44 andelsboliger, fordelt på 22 tildelingsleiligheter og 22 ordinære leiligheter. Alle med adresse Meieriveien 1, 1850 Mysen. Alle leilighetene har personlige andelseiere. Eiendommen har gnr. 230 bnr. 153 snr. 3 i Indre Østfold kommune.
- Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- HMS/ansatte/arbeidsmiljø  
Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

### D) STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem styremøter foruten uformelle samtaler styremedlemmene imellom. Vi har behandlet rutinesaker så som: Godkjenning av nye eiere, budsjettering, regulering av felleskostnader, løpende vedlikehold.

Av utført vedlikehold i løpet av året kan særlig nevnes: 1) Utskifting av teppe i nordvendt svalgang i 2. etasje, samt oppretting og fugging av fliser i samme svalgang. 2) Utskifting av råteskadede skillevegger mellom sydvendte verandaer i 5. etasje 3) Utskifting av råteskadet skillevegg mellom to verandaer i 2. etasje ut mot David Blidsgate. 4) Reparasjon av garasjedør to ganger, den ene gangen grunnet slitasje, den andre gangen



grunnet innbrudd. 5. Utskifting av radiokort garasjeportåpner og omprogrammering av 30 fjernkontroller til samme dør (grunnet tyveri).  
Forsikringsskader: Innbrudd i garasjekjeller i desember 2023 er meldt inn til Gjensidige. Saken er fortsatt til behandling.

Kontroll av brannslukningsapparater og bytte av batterier i røykvarslere blir foretatt årlig av styret.

Det er inngått serviceavtale med Brann-service Øst om kontroll av alle brannslukningsapparater i borettslaget. Neste kontroll: desember 2024.

Borettslaget har hatt 6 overdragelser av leiligheter i 2023 (februar: leilighet 205, februar: leilighet 540, juni: leilighet 424, juli: leilighet 315, august: leilighet 319, oktober: leilighet 204).

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

#### **Info vedr. vedtekter Sameiet Blid § 6:**

*Alt innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet, inklusive innvendig vedlikehold av balkong, er den enkelte seksjonseiers ansvar.*

Sameiet Blid har ansvar for vesentlige deler av utvendig vedlikehold i Meieriveien 1.

## **E) REGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr. 1.006.632,- og et positivt årsresultat på kr. 943.643,-.

Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr. 3.143.649.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi. Det er tidligere foretatt avsetninger til framtidig vedlikeholdsansvar.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som framkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 - og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2023 og fram til styrets årsberetning er avgitt.

## **F) KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT FOR 2024**

#### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024. Felleskostnadene ble økt med 9,4 prosent fra denne datoen (i gjennomsnitt 468 kroner pr. boenhet).

#### *Vedlikehold*

Ett prosjekt av betydelig størrelse er allerede utført i 2024 (januar): Utskifting av lysarmatur i gangarealer, garasjekjeller og boder. Utskiftingen skyldes at dagens lysstoffrør og lyspærer utgår fordi de inneholder kvikksølv og blir forbudt. Jobben ble utført av Mysen-firmaet Indre Østfold Elektro (etter anbudskonkurranse) og kostet 200.000 kroner (inkludert moms). Styret innhentet tilbud fra tre ulike elfirmaer.

#### *Forsikringer*

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring med bygningskasko. Borettslaget inngår i forsikringsansvaret til Sameiet Blid.

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og framtidig skaderisiko.  
Det er budsjettert med en økning på 5%.

**NB: Andelseiere må selv forsikre sitt innbo og løsøre.**

*Kommunale avgifter*

Kommunale avgifter til Indre Østfold kommune blir som så mye annet i disse tider dyrere. Vi følger utviklingen nøye. Vann/avløp har tidligere blitt betalt i en felles pott under sameiet. Nå har sameiets styre besluttet at næringsdelens andel måles via egen vannmåler, mens borettslagets andel går på egen vannmåler. Det setter ekstra krav til at våre beboere ikke bruker vann unødvendig.

*Finanskostnader*

Borettslaget har lån i Husbanken. Det er inngått en bindende fastrenteavtale på 10 år fra 01.01.2020. Rentesats: 2,593%/2,748%. Fastrente er gull verdt i disse tider med høye renter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted: Mysen 10.03.24 Godkjent av styret

## Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

David Blidsgate Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 685 304	2 679 368	2 677 528	2 925 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 685 304</b>	<b>2 679 368</b>	<b>2 677 528</b>	<b>2 925 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	78 729	78 729	78 729	79 000
Konsulenttjenester	3	89 549	90 095	94 000	96 000
Kontingenter		17 954	17 954	18 000	18 000
Rep og vedlikehold	4	100 271	30 900	36 000	35 000
Forsikringer		2 007	2 012	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		450 077	0	463 790	536 000
Energi og fyring		58 542	64 544	85 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		202 433	165 195	165 000	222 000
Driftskostnader	5	120 045	34 735	55 000	105 000
Kostnader til fellessameier		539 942	915 187	560 000	542 000
Andre driftskostnader	6	19 394	22 241	17 000	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 678 942</b>	<b>1 421 592</b>	<b>1 574 519</b>	<b>1 715 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 006 362</b>	<b>1 257 776</b>	<b>1 103 009</b>	<b>1 210 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		117 174	51 143	30 000	0
Finanskostnad		179 893	206 083	177 224	153 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-62 719</b>	<b>-154 940</b>	<b>-147 224</b>	<b>-153 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>943 643</b>	<b>1 102 836</b>	<b>955 785</b>	<b>1 057 000</b>
Overført til annen egenkapital	9	943 643	1 102 836	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>943 643</b>	<b>1 102 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

David Blidsgate Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	36 056 838	36 056 838
Tomt	7, 12	1 600 000	1 600 000
Sum varige driftsmidler		37 656 838	37 656 838
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		558 910	538 512
Sum finansielle anleggsmidler		558 910	538 512
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 215 748</b>	<b>38 195 351</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		213 433	188 955
Kundefordringer		9 349	4 436
Sum fordringer		222 782	193 392
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 948 228	3 044 869
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 171 010</b>	<b>3 238 261</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 386 758</b>	<b>41 433 611</b>



## Balanse 31.12.2023

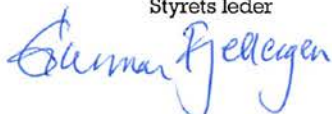
David Blidsgate Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 400	4 400
Annen egenkapital	9	19 589 637	18 645 994
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 594 037</b>	<b>18 650 394</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		558 910	538 512
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	6 163 079	7 192 803
Borettsinnskudd	11, 12	15 043 371	15 043 371
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 765 360</b>	<b>22 774 686</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 064	1 053
Annen kortsiktig gjeld		7 297	7 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 361</b>	<b>8 531</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 792 721</b>	<b>22 783 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 386 758</b>	<b>41 433 611</b>

David Blidsgate Borettslag

4/3 - 2024

Gunnar Fjellengen  
Styrets leder



Evy Rigmor Bergland  
Styremedlem



Ellinor Svanhild Sanner  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 416 576	1 416 576	1 416 528	1 665 000
3603 Stipulerte renter	205 992	205 992	206 000	153 000
3604 Stipulerte avdrag	1 005 000	1 005 000	1 005 000	1 057 000
3607 Garasje	51 400	51 800	50 000	50 000
3619 Kommunale avgifter	6 336	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 685 304</b>	<b>2 679 368</b>	<b>2 677 528</b>	<b>2 925 000</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	69 000	69 000	69 000	69 000
Arbeidsgiveravgift	9 729	9 729	9 729	10 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>78 729</b>	<b>78 729</b>	<b>78 729</b>	<b>79 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 3 Konsulenttjenester**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 875	4 875	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	84 674	84 520	88 000	88 000
Andre forvaltningstjenester	0	700	1 000	3 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>89 549</b>	<b>90 095</b>	<b>94 000</b>	<b>96 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	49 470	11 180	10 000	25 000
Vedlikehold VVS	7 875	0	0	0
Vedlikehold elektro	3 980	4 785	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold heis	1 820	0	0	0
Vedlikehold garasjer	14 740	0	5 000	0
Vedlikehold ventilasjon	1 988	1 613	5 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	0	6 000	5 000
Avsetning vedlikeholdsfond	20 398	13 323	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>100 271</b>	<b>30 900</b>	<b>36 000</b>	<b>35 000</b>

**Note 5 Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	117 112	34 735	50 000	100 000
Renholdstjenester	0	0	5 000	0
Gressklipping	2 933	0	0	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>120 045</b>	<b>34 735</b>	<b>55 000</b>	<b>105 000</b>

**Note 6 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	767	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	0
Nøkler, låser og skilt	9 225	7 659	1 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	0	10 000
Kontorrekvisita	1 249	1 198	2 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	3 742	6 498	7 000	7 000
Velferdskostnader	2 011	3 986	0	0
Gave, ikke	0	500	1 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>19 394</b>	<b>22 241</b>	<b>17 000</b>	<b>20 000</b>

**Note 7 Anleggsmidler**

	Bygning	Rehabiliterin g	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	35 802 378	254 459	1 600 000
Anskaffelseskost pr.31.12	35 802 378	254 459	1 600 000
Bokført verdi pr.31.12	35 802 378	254 459	1 600 000
Anskaffelsesår	1990	1990	1990

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 8 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 4 400 fordelt på 44 à kr 100.

**Note 9 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	18 645 994	17 543 158
Tilført til/fra EK fra årets resultat	943 643	1 102 836
Sum opptjent egenkapital 31.12	19 589 637	18 645 994

**Note 10 Pantelån****Husbanken**

Renter 31.12.23: 0,00%, løpetid 27 år

Opprinnelig lånebeløp 2002

18 755 000

Nedbetalt tidligere

11 562 198

Nedbetalt i år

1 029 723

Lånesaldo 31.12

6 163 079

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2029

Sum langsiktig gjeld

6 163 079

**Note 11 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

**Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 206 450	22 236 174
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 656 838	37 656 838
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 255 000	39 255 000



**Note 13 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 229 730</b>	<b>3 130 428</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	943 643	1 102 836
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	20 398	7 839
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 029 724	-1 003 534
Endringer i andre langsiktige poster	-20 398	-7 839
B. Årets endring i disponible midler	-86 081	99 302
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 143 649</b>	<b>3 229 729</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 171 010	3 238 261
- Kortsiktig gjeld	27 361	8 531
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>3 143 649</b>	<b>3 229 730</b>

Til generalforsamlingen i David Blidsgate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for David Blidsgate Borettslag som viser et overskudd på NOK 943 643. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

---

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



*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, 5. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



# Elektronisk signatur

**Signert av****WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***Norwegian Buypass***Dato og tid***(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/05/2024 22:05:31

---

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 foregående 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.

## INFORMASJON OM DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG 2023

David Blidsgate Borettslag ble stiftet 7. april 1998. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

### *Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husholdningsregler for borettslaget. Vedtektene er slått opp ved infotavlen i inngangspartiet i 2. etasje.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontroll-forskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg samt brannvarslings- og brannslukkingsutstyr i boligen. Beboer plikter å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS Oslo om vaktmestertjeneste. Vaktmester har eget avdelingskontor i Torggt. 9 i Mysen.

### **Renhold**

Firmaet Irma Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegg som fordeles av styreleder etter borettslagets venteliste. Det er ikke tillatt med tilkøpling av motorvarmer.

Oppbevaring av annet enn parkert bil i garasjekjeller er ikke tillatt.

### **Nøkler**

Ekstra nøkler kan fås ved henvendelse til styreleder i borettslaget og må betales av den enkelte. Prisen ligger for tiden på ca. 440 kroner pr. nøkkel (inkludert porto).

### **Bruksoverlating (utleie)**

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI.

Generelt sett må du ha bodd i boligen i minst ett år før du kan leie ut, og da for kun tre år om gangen.

Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Hver leilighet har pulverapparat (6 kg). Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Pulverapparat og balkongflagg skal stå igjen ved flytting.

### **Kabel-TV**

Tjenestene leveres av TELIA. Servicetelefon 21 54 54 54 er betjent mellom kl. 08.00-22.00. Lørdag 09.00-19.00 og søndag 10.00-20.00. Se [www.telia.no](http://www.telia.no) for mer informasjon.

Kabel-TV-dekoder m/ fjernkontroll og kabler skal stå igjen i boligen ved flytting.

### **Kjøkkenvifter**

Beboere opplever fra tid til annen at kjøkkenviften slutter å fungere. Noen ganger er det viften på kjøkkenet som har sagt «takk for seg», andre ganger er feilen å finne i avtrekksviften på loftet. Ta kontakt med styreleder for å få avdekket feilens årsak. (Styreleder kontakter vårt faste elmontørfirma). Hvis det er viften på kjøkkenet som har sluttet å fungere, må utskifting av vifte i sin helhet dekkes av beboer. Er det avtrekksviften på loftet som har kapitulert, dekkes rundt halvparten av utgiften av borettslaget, resten av beboer. Ta kontakt med styreformann for oppgjør.

## Energimerking

Energjattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Balkonger ble malt:	2005 2015
Svalganger ble malt:	2006 2016
Byttet til nye brannslukkingsapparater:	2015
Power Clean rensset alle ventilasjonskanaler i 44 leiligheter:	2018
Brannservice Øst kontrollerte alle brannslukkingsapparater:	2020

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan. Planlagt maling av balkonger kommer i 2025, svalganger i 2026.

## Forsikringer

- *Manglende innbetaling av husleie*

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

- *Bygninger*

Borettslagets eiendomsmasse er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring ASA og inngår i forsikringsansvaret til Sameiet Blid. Polise nr. 85042191.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og påregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Gjensidiges «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr. 10.000. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no).

Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 91 50 31 00 benyttes.

## Skadedyr

Gjensidiges «Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille og bekjempelse ved aktivitet av stokkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk, veggdyr, klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakksbiller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret kontaktes dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon 22 28 31 50.



## **Forkjøpsrett**

Andelseiere har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget (gjelder ikke tildelingsboligene da disse tildeles av Indre Østfold kommune).

Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). (Oppslag settes også opp på borettskagets infotavle i inngangspartiet). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesummen.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

*Styret*

Hei igjen!

Hvis du vil ha med forslag til nytt styre i i heftet som snart går i trykken, er dette nå klart: Leder, to styremedlemmer og to vara.

Leder: Gunnar Fjellengen (velges for to år)

Styremedlem: Evy Bergland (velges for to år)

Styremedlem: Sigrun Christensen (velges for ett år)\*

Varamedlem: Mai-Britt Oliversen (velges for ett år)

Varamedlem: Kai-Erik Hansen (velges for ett år)

Alle har Meieriveien 1, 1850 Mysen som adresse.

\* Sigrun Christensen velges for ett år, ettersom hun trer inn for Ellinor Sanner, som har bedt om avløsning - med ett år igjen av sitt styreverv.

Som valgkomite foreslås: Årsmøte 2024

Mvh Gunnar

## 722 David Blidsgate Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 18.04.2024

15 av 44 mulige stemmegivere var representert.

15 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Styreleder velges til møteleder. Ann-Marith Dragic fra BORI BBL signerer protokoll med May Brit Oliversen. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 2 685 304 mot budsjett Kr 2 677 528

Utgifter: Kr 1 006 362 mot budsjett Kr 1 103 009.

Resultat: Kr 943 643 mot budsjett Kr 955 785.

#### Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

#### **Sak 4: Styrehonorar**

Styreleder mottar kr 55 000 som tidligere

Styremedlemmene mottar kr 7 000 hver, her også som tidligere.

**Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 69 000

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

#### **Sak 5: Elektrisk grill på veranda**

Foreslår at det tas opp muligheten til å kunne benytte elektrisk grill på veranda ( i likhet med vaffeljern, toastjern etc.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer**

For at det kan benyttes elektrisk grill på veranda

**Mot:** 0 stemmer

Mot at det benyttes elektrisk grill på veranda.

Totalt antall stemmer: 15

#### **Sak 6A) Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (2 år)**

Gunnar Fjellengen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

**Styremedlem (2 år)**

Evy Rigmor Bergland Valgt

Totalt antall stemmer: 15

**styremedlem ( 1 år)**

Sigrun Christensen Valgt

Totalt antall stemmer: 15

**varamedlem ( 1 år ) (2)**

Mai-Britt Oliversen 1. valg - enstemmig valgt

Kai-Erik Hansen 2. valg - enstemmig valgt

## **Sak 6B): Valg av valgkomite for 1 år**

Styret foreslår at valgkomiteen styret.

**Alternativ 1** - Vedtatt med 15 stemmer

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

## **Sak 6C): Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

### **Delegat**

Gunnar Fjellengen Valgt

Totalt antall stemmer: 15

**Varadelegat**

Evy Rigmor Bergland Valgt

Totalt antall stemmer: 15



# Ordinær generalforsamling 18.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Dragic, Ann-Marith Solheim</b>	<b>2024-04-19</b>	<b>Oliversen, Mai-Britt</b>	<b>2024-04-19</b>

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith  
Solheim

Identifikasjon

 Oliversen, Mai-Britt

# **HUSORDENSREGLER**

**DAVID BLIDSGT  
BORETTSLAG**

**DAVID BLIDSGT. BORETTSLAG**

# **HUSORDENSREGLER**

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

## **ALMINNELIGE REGLER.**

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet.

## **PARKERING**

skal skje i garasje eller biloppstillingsplass. Oppstilling av båter, campingvogner m.v. er ikke tillatt.

**LÅSING** Alle ytterdører skal være låst hele døgnet (hovedinngang, dør mot apoteket, mot garasje, garasjeport, renovasjonsbod og sykkelbod).

## **REGLER OM RO**

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres. For musikkundervisning (piano e.l.) kreves styrets samtykke.

**UTEANLEGG** vedlikeholdes av borettslaget. I den grad andelseierne kan eller selv ønsker kan han delta i vedlikeholdsarbeidet.

## **SØPPEL OG RENHOLD**

Søppel skal innpakkes og leveres i container/stativ for dette, sortert etter bestemmelser gitt av Eidsberg kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette. Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

## **TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER.**

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager.

Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

## **HUSDYR**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

## **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.

Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i toalettet.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

### **ANTENNER/PARABOL**

Borettslaget er tilknyttet kabel TV-anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egen antennepisk eller parabolantenne uten samtykke fra styret.

### **FORANDRINGER I LEILIGHETENE.**

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

### **FREMLEIE**

Er ikke tillatt uten samtykke fra borettslagets styre. For omsorgsboliger i 2. og 3. etg. kreves i tillegg samtykke fra Eidsberg kommune.

### **GENERELT**

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

Borettslaveren plikter å sørge for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til boligen/leiligheten for reparasjon ved behov.

Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

Heller ikke må det plasser uvedkommende ting i trapperom, svalgang, garasje eller garasjeoppstillingsplass.

### **BRUKSANSVISNING.**

Når det gjelder bruken av tekniske og bygningsmessige forhold ved leiligheten, vises til utarbeidet bruksanvisning.

07.04.99

# Nabolagsprofil

Meieriveien 1 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Mysen stasjon Linje R22	2 min 0.2 km
Mysen stasjon Totalt 14 ulike linjer	2 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	13 min 0.9 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	13 min 0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Kulturtorget Indre Østfold	5 min
Familiesenteret, Eidsberg	6 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

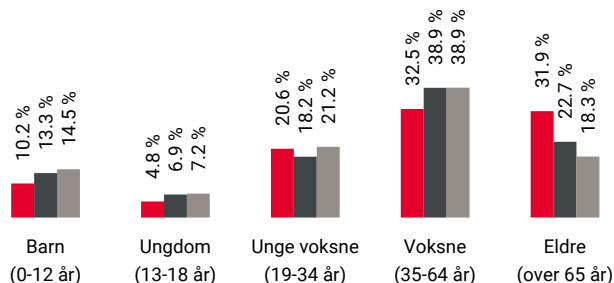
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mysen sentrum	1 519	921
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	17 min 1.2 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	17 min 1.2 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	25 min 1.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Mysen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Mysen PostNord	8 min 0.6 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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



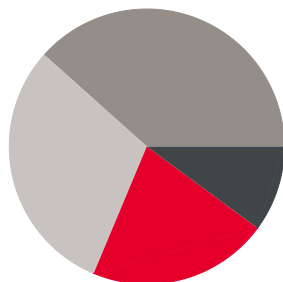
Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

	Mysen stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min	0.6 km
	Mysenhallen Aktivitetshall	9 min	0.6 km
	Mudo Mysen	2 min	
	Family Sports Club Mysen	14 min	

## Boligmasse

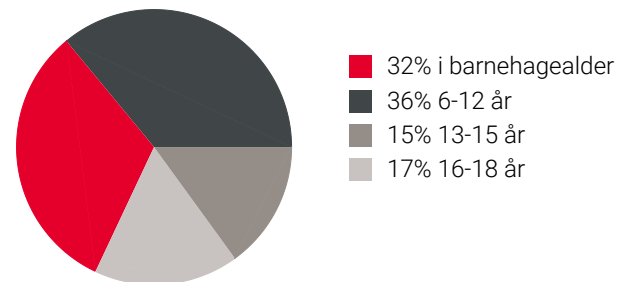


- 21% enebolig
- 10% rekkehus
- 38% blokk
- 30% annet

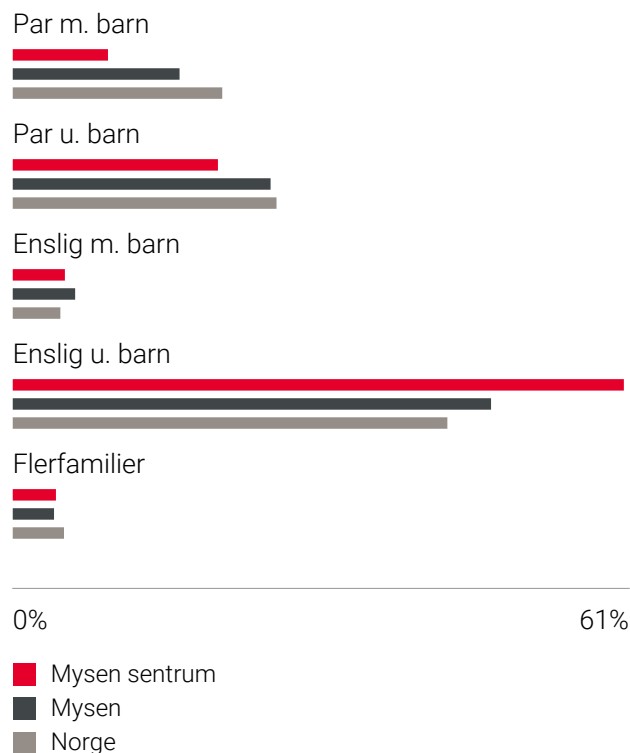
## Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	8 min
	Vitusapotek Mysen	0 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



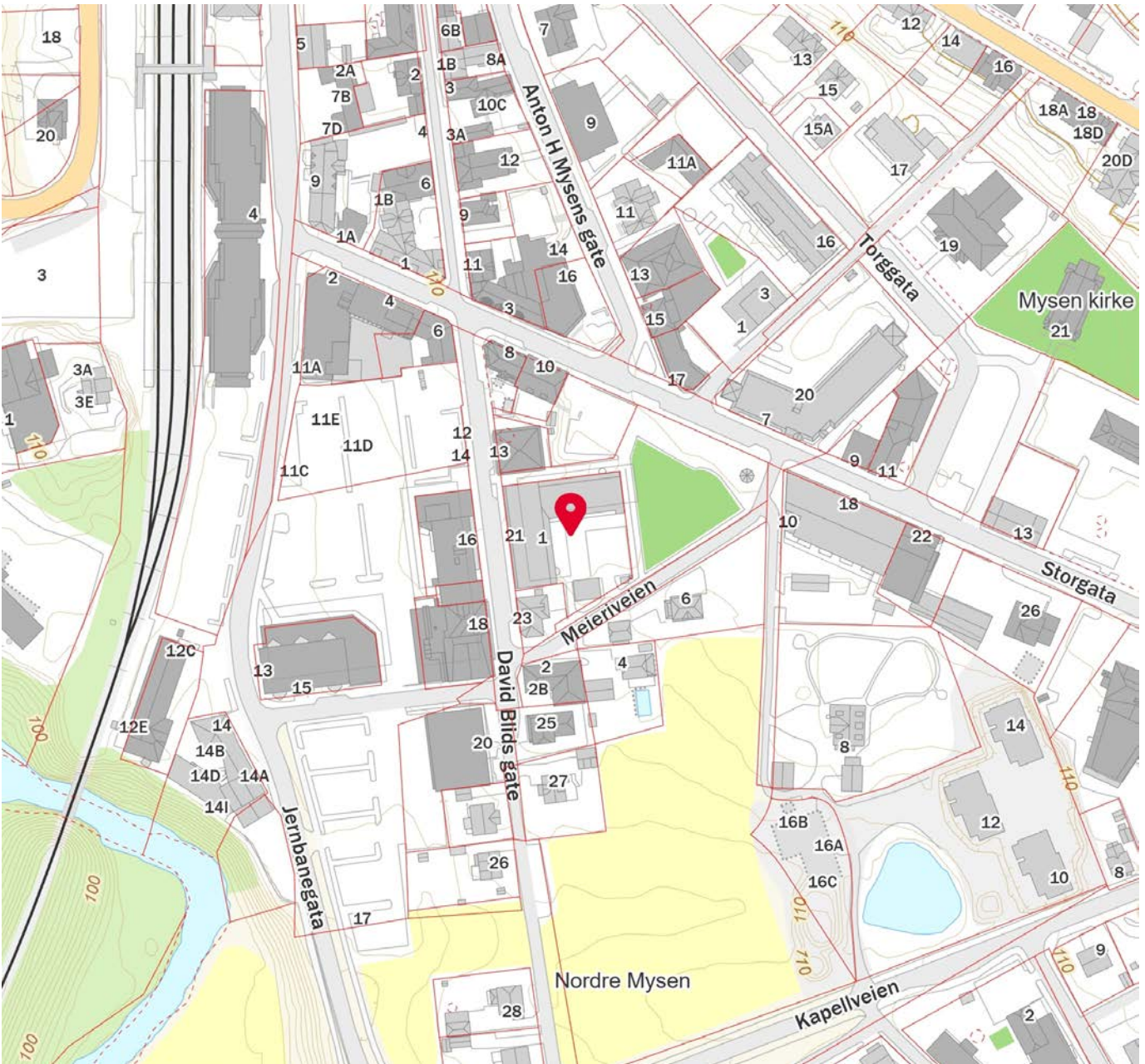
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Meieriveien 1  
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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre