

aktiv.



Meieriveien 10, 1850 MYSEN

**Mysen - Pen og praktisk
selveierleilighet med 2 soverom
og attraktiv beliggenhet i sentrum.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 600,-
Total ink omk.: Kr 2 307 600,-
Felleskostn.: Kr 2 985,-
Selger: Solfrid Helen Nilsen
Uppman

Terje Kristian Klemmetsrud
Jonny Arild Klemmetsrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 66/73 kvm
Tomtstr.: 2295.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 330, bnr. 105
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1113250262

Mysen - Pen og praktisk selveierleilighet med 2 soverom og attraktiv beliggenhet i sentrum.

Velkommen til en attraktiv 3-roms leilighet i Mysen sentrum. Denne boligen ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Mysen tilbyr et rikt utvalg av servicetilbud, samt flotte turmuligheter ved Helsestien og Høytorp fort. Med kort avstand til Mysen stasjon, er Oslo kun en time unna med tog.

Leiligheten ligger i 2. etasje og ble bygget i 2002, med et innvendig bruksareal på 66 m². Den har en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad/vaskerom og entré. Balkongen på 10 m² vender mot nord og har utgang fra stuen. Det er en bod i kjelleren på ca. 7 m². Felles parkering er tilgjengelig på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue/kjøkken, gang, entré, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

- Utgang til balkong fra stue.

- Bod i kjeller er ikke oppmålt på stedet, areal er hentet fra tegning (ca. 6,7 m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2295.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt for sameiet. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomstvei og parkeringsplass samt belegningsstein, trapp av granitt, støttemurer samt diverse utebelysning. Diverse trær og busker på eiendommen. Fra leiligheten har man tilgang til balkong. Parkering på felles parkeringsplass utvendig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i hjertet av Mysen sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av

fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til Mysen stasjon, som tilbyr jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via den nye Follobanen.

For de som setter pris på friluftsliv, er det flere populære turområder i nærheten. Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort byr på flotte naturopplevelser, mens Trømborgfjella tilbyr merkede turstier samt bade- og fiskevann.

Offentlig transport er lett tilgjengelig da Mysen stasjon ligger bare 5 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Mysen og Bunnpris Mysen innen 4-5 minutters gange. Mysen Bysenter ligger også i nærheten, med et godt utvalg av butikker og tjenester.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Mysen skole, Mysen ungdomsskole og Mysen videregående skole, alle innen 8-9 minutters gange. Det finnes også flere barnehager i området, som Symra, Espira Opsahl og Susebakke barnehage, med gangavstander fra 4 til 13 minutter.

Området er vurdert som veldig trygt, med en opplevd trygghetsscore på 80/100, og det er lett å finne gateparkering med en score på 85/100.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Mysen

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2002.

Bygningskroppen er fundamentert på ukjente fundamenter, og det er ikke gitt informasjon om grunn og grunnmur.

Drenering er ikke beskrevet i dokumentene.

Veggkonstruksjonen og de utvendige fasadene er ikke spesifisert.

Takkonstruksjonen, samt renner, nedløp og beslag, er ikke omtalt.

Etasjeskillene består av betongelementer, og det er prefabrikkerte betongtrapper i fellesarealene.

Vinduene har karmen og rammer av tre, som er beslått med aluminium utvendig, og glassene er 2-lags isolerglass fra byggeåret. Leiligheten har en terrassedør med isolerglass og en brann- og lyddør mot fellesarealet.

Boligen har en balkong med støpt dekke belagt med teppe og rekkverk i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Påvist ett vindu med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Andre utvendige forhold

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

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk (spesielt parkett), med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

- Radon

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

- Påvist sprukne fliser ned mot gulvet i dusjen, årsak er ukjent.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 6 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk i dusjen.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Det er heller ingen synlig mansjetter rundt avløpsrør under vask. Ukjent utførelse av tettesjikt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - 2. etasje > Stue/kjøkken - Kjøkkenbatteri

Avvik: Påvist lekkasje i kjøkkenbatteriet, som er synlig mellom vask og blandebatterier, trolig som følge av for dårlig festing av rør eller dårlig pakning ect.

Verditakst

Kr 2 250 000

Standard

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter i eik og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten og har vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilator er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet skapvifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper. Det er påvist lekkasje i kjøkkenbatteriet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i

hjørnet og har dører i glass og håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet skapvifte. Det er påvist sprekker i fliser ned mot gulvet i dusjen. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.

Himling: Malte overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, spesielt parkett.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørføringer er plastrør (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.
- Varmtvannstank: Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2021, plassert under kjøkkenbenk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Montert ny bereder og lekkasjeseopper i 2021, fremvist faktura.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass utvendig

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85008662

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 529 054

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 116 217

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenttenester, forsikringer (NB! Ikke innbo), kommunale avgifter, kabel-TV og bredbånd, andre driftskostnader.

- Totalbeløp felleskostnader: 2 985 kr i måneden
- A-Konto vann og avløp: 664 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 842 kr i måneden
- Kostnader fordelt likt: 479 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet...
- Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.
- Ingen fellesgjeld

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 985

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 14 281

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Centrum Terrasse

Organisasjonsnummer

985 509 638

Om sameiet

Centrum Terrasse Sameie ble stiftet 25.02.2003 og har organisasjonsnummer 985509638.

Sameie har seksjonene 1-35 hvorav seksjon 1-33 er bolig, seksjon 34 er garasje og 35 er næringslokale.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pr. d.d. ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I utgangspunktet er det forbud mot dyrehold i Sameiet CT. Vi gjør likevel oppmerksom på lov om eierseksjoner §28. Ordensregler og dyrehold. «Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen» Meld fra til styret dersom du ønsker å anskaffe dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 105, seksjonsnummer 12 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/330/105/12:

01.07.1898 - Dokumentnr: 900045 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1903 - Dokumentnr: 900076 - Forbud mot næringsvirks.

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1903 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1921 - Dokumentnr: 900066 - Forbud mot næringsvirks.

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1921 - Dokumentnr: 900182 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1974 - Dokumentnr: 2855 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1977 - Dokumentnr: 3505 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2002 - Dokumentnr: 7326 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 25.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

Prioritet etter 90 % av verditakst

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2002 - Dokumentnr: 7326 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/3555

01.01.2020 - Dokumentnr: 596471 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:105 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 28328 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:105 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Områdereguleringsplan for Mysen sentrum (plan-ID 012520150001). Planen regulerer eiendommen til sentrumsformål og park..
10.09.2015

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. 2 295 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn SF3-1.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø i henhold til reguleringsplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

57 600 (Omkostninger totalt)

68 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 318 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 321 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- 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. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og

utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Mette Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
mette.gustavsen@aktiv.no

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

10.12.2025



































Plantegning

Meieriveien 10
2. Etasje



aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Meieriveien 10, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 105, snr. 12

Markedsverdi

2 250 000

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



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 13975-3194

Referansenummer: ZF4053

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2002. Vinduer med rammer og karmen i tre, beslått med aluminium utvendig. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 10 m², vendt mot nord, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med teppe, og det er rekkverk i stål. Stikkontakt og belysning på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Prefabrikerte betongtrapper mellom etasjene (fellesareal).

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet skapvifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i bad.

Annet:

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2021, plassert under kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt for sameiet på 2 295,1 m². Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomstvei og parkeringsplass samt belegningsstein, trapp av granitt, støtemurer samt diverse utebelysning. Diverse trær og busker på eiendommen. Parkering på felles parkeringsplass utvendig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

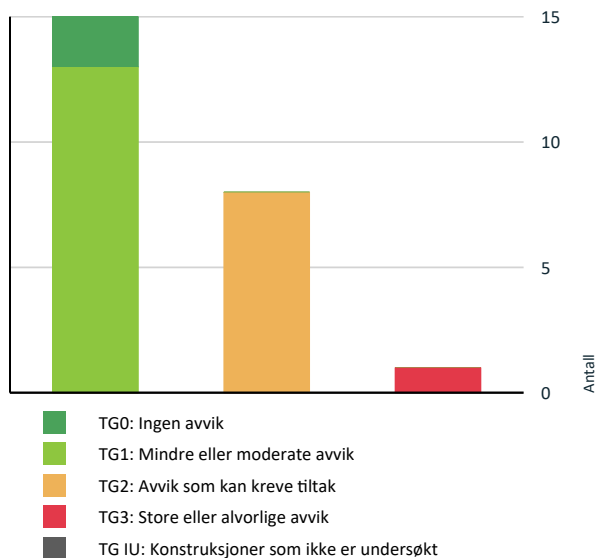
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

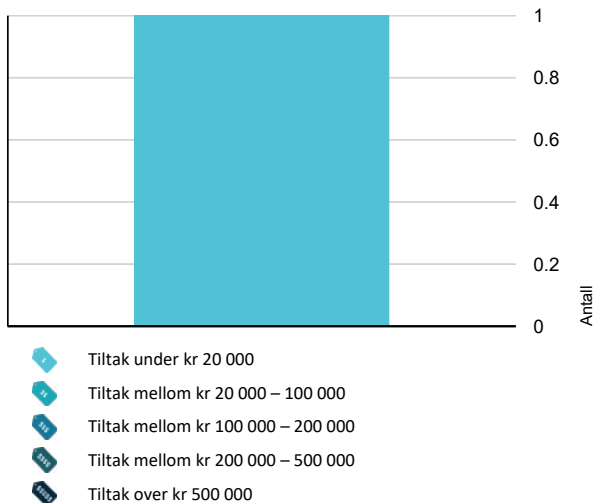
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Kjøkkenbatteri [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2002

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre, beslått med aluminium utvendig.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Påvist ett vindu med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utsifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.
Brann- og lyddør fra felles gang og til leiligheten.
- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 m², vendt mot nord, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med teppe, og det er rekkverk i stål. Stikkontakt og belysning på veggen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk (spesielt parkett), med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.
- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer mellom etasjene.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 3-7 mm avvik. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt innneklima.
- Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

TG 1 Innvendige trapper

Prefabrikkerte betongtrapper mellom etasjene (fellesareal).

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

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

Andre innvendige forhold

Heis mellom etasjene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Påvist sprukne fliser ned mot gulvet i dusjen, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprukne fliser bør undersøkes nærmere. Forhold kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.
- Årsaken til sprekken bør også undersøkes for å unngå gjentakende skader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 6 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk i dusjen. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke blir liggende på gulvet. Manglende fall øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og kan føre til vannlekkasjer til tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Det er heller ingen synlig mansjetter rundt avløpsrør under vask. Ukjent utførelse av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Andre tiltak:

- Badet kan benyttes med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og ukjent utførelse er det økt risiko for lekkasjer, spesielt rundt sluket, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, benytte tett dusjkabinett med avløp til sluk, og sørge for jevnlig rensing av sluket for å redusere risikoen for vannskader. Utbedring av tettesjiktet bør vurderes i forbindelse med større oppgradering, da dette sjelden er økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet skapvifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 3 Kjøkkenbatteri

Kjøkkenbatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist lekkasje i kjøkkenbatteriet, som er synlig mellom vask og blandebatterier, trolig som følge av for dårlig festing av rør eller dårlig pakning ect.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje fra kjøkkenbatteriet må utbedres for å hindre ytterligere slitasje og skader på kjøkkenbatteriet, samt for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Rørføringer er plastrør (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert under skapet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2021, plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2002

Generelt om anlegget

3. 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

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Gang, Entré, Bad/vaskerom, 2 Bod, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Meieriveien 10,1850 MYSEN 71 m ² 2001 2 sov	11-09-2024	2 950 000	2 800 000		2 800 000	37 838
2 Meieriveien 10,1850 MYSEN 70 m ² 2001 2 sov	30-10-2024	2 890 000	2 750 000		2 750 000	37 162
3 Meieriveien 10,1850 MYSEN 85 m ² 2002 1 sov	26-02-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	33 529
4 Heggeliveien 13A,1850 MYSEN 67 m ² 1975 2 sov	21-07-2025	2 190 000	2 170 000	310 977	2 480 977	30 256
5 Meieriveien 1,1850 MYSEN 61 m ² 1999 1 sov	11-12-2024	1 890 000	1 700 000	122 862	1 822 862	29 883
6 Jernbanegata 4,1850 MYSEN 56 m ² 1989 1 sov	07-08-2025	1 600 000	1 550 000	26 538	1 576 538	28 152
7 Meieriveien 1,1850 MYSEN 71 m ² 1999 1 sov	19-05-2025	1 850 000	1 850 000	126 026	1 976 026	26 703
8 Jernbanegata 4,1850 MYSEN 85 m ² 1989 3 sov	31-07-2025	2 190 000	2 100 000	54 616	2 154 616	25 348

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	35 820
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	10
Kjeller		7		7	
SUM	66	7			10
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, entré, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- Utgang til balkong fra stue.
- Bod i kjeller er ikke oppmålt på stedet, areal er hentet fra tegning (ca. 6,7 m²).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny bereder og lekkasjeseopper i 2021, fremvist faktura.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	105		12	2295.1 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant
Adresse Meieriveien 10							
Hjemmelshaver Uppman Kirsten Juliane							
Boligselskap Sameiet Centrum Terrasse		Forretningsfører BORI BBL		Organisasjonsnr 985509638			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal vei.

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

Felles, eiet tomt for sameiet på 2 295,1 m². Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomstvei og parkeringsplass samt belegningsstein, trapp av granitt, støttemurer samt diverse utebelysning. Diverse trær og busker på eiendommen. Fra leiligheten har man tilgang til balkong. Parkering på felles parkeringsplass utvendig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	05.12.2025	Generering av tekstfil.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF4053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250262	
Selger 1 navn	
Solfrid Helen Nilsen Uppman	
Gateadresse	
Meieriveien 10	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Kirsten Juliane Uppman
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kirsten Juliane Uppman
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1113250262

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250262

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solfrid Uppman	8e01f5b1cd5b4fe3322fb1 ebb7bedf692266b06e	11.12.2025 13:34:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250262

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

**BORI BBL**

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

Generert 18.11.25
Vår ref.: 763 / 12
Meglern ref.:
1113250262

Boligopplysninger

Seksjon	12	Bolignr	H0210
Boligselskap	763 Sameiet Centrum Terrasse	Etasje	2.etg
Adresse	Meieriveien 10, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Kirsten Uppman	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 18.11.25: kr 2 985,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04
A-Konto vann og avløp	664	664	664	664	664	664
Felleskostnader	1 842	1 842	1 842	1 842	1 842	1 842
Kostnader fordelt likt	479	479	479	479	479	479
Total	2 985	2 985	2 985	2 985	2 985	2 985

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	763 Sameiet Centrum Terrasse (orgnr. 985509638)
Antall enheter	33
Styrets e-post	arildm48@gmail.com
Styreleder	Solveig Lunde (97115295)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85008662)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/105
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 669,00
Formue	kr 14 281,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Avregning forbruk vann/avløp

Avregning forbruk strøm

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET CENTRUM TERRASSE.

Gnr. 330, bnr. 105 i Indre Østfold Kommune, Meieriveien 10, 1850 Mysen.

Sist endret 27.04.2021.

§ 1

Sameiets navn er ”Sameiet Centrum Terrasse” (videre benevnt Sameiet)

§ 2

Sameiet har til formål å ivareta driften av Sameiet, herunder vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, samt ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 3

Deltakerne i Sameiet er eierne av seksjonene 1 – 35 som hver eier følgende ideelle andeler i Sameiet:

Snr.	Sameiebrøk	Bolig/Næring	Leil.nr.
1	80/3555	Bolig	104
2	80/3555	Bolig	103
3	80/3555	Bolig	102
4	103/3555	Bolig	101
5	80/3555	Bolig	207
6	80/3555	Bolig	206
7	80/3555	Bolig	205
8	82/3555	Bolig	204
9	103/3555	Bolig	203
10	85/3555	Bolig	202
11	85/3555	Bolig	201
12	66/3555	Bolig	210
13	113/3555	Bolig	209
14	86/3555	Bolig	308
15	80/3555	Bolig	306
16	80/3555	Bolig	305
17	82/3555	Bolig	304
18	103/3555	Bolig	303
19	85/3555	Bolig	302
20	85/3555	Bolig	301
21	66/3555	Bolig	310
22	113/3555	Bolig	309
23	80/3555	Bolig	407
24	80/3555	Bolig	406
25	80/3555	Bolig	405

26	82/3555	Bolig	404
27	103/3555	Bolig	403
28	85/3555	Bolig	402
29	85/3555	Bolig	401
30	66/3555	Bolig	409
31	137/3555	Bolig	408
32	86/3555	Bolig	208
33	80/3555	Bolig	307
34	219/3555	Garasje	
35	475/3555	Næring	

Sameiebrøken er basert på bruksenhetens hoveddeler. Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen.

§ 4

Boligseksjonens hoveddel blir vist på seksjoneringstegninger. I tillegg disponerer boligseksjonen boder i kjeller, takterrasse, heis, korridorer, søppelbod og parkeringsplasser ute. Videre har boligseksjonene i 1. etg., snr. 1, 2, 3 og 4 eksklusiv bruksrett til uteplass foran egen leilighet frem til stenmur.

Næringsseksjonens hoveddel blir vist på seksjoneringstegninger. Næringsseksjonen har i tillegg eksklusiv bruksrett og rett til adkomst til ventilasjonsrom via garasje/parkeringsplass, (tilleggsareal snr. 35) i kjeller. Ventilasjonsrommet betjener kun næringsseksjonen.

Parkeringsplass mot syd disponeres kun av boligseksjonene (snr. 1 tom. snr. 33)

De leilighetene som ikke har parkeringsplass, har rett til en – 1 – parkeringsplass ute.

§ 5

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon og betaler også direkte til kommune/stat kommunale avgifter/skatter for sin seksjon hvis ikke annet er avtalt, jfr. §9.

Seksjonseier som har garasjeplass kan leie ut sin plass kun til andre seksjonseiere/husets beboere.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrettigheter. Enhver seksjonseier er pliktig å melde utleie og salg av sin seksjon, samt hvem leier eller kjøper er, til Sameiets styre.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Ethvert mislighold fra leietakers side er seksjonseier, i forhold til Sameiet, ansvarlig for.

§ 6

Sameiet har rett til pant i hver seksjon for inntil kr. 25.000,- som sikkerhet for de forpliktelser seksjonseierne har ovenfor Sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av godkjent verditakst til enhver tid.

§ 7

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

☞

Sameiets styre har rett til å kontrollere at den enkelte leilighet med bod/terrasse og næringslokale holdes i ordentlig stand og kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de øvrige seksjonene. Om nødvendig kan Sameiet foreta nødvendig utbedring for den enkelte seksjonseiers regning.

Alle seksjonseiere/Sameiet har adgang til en hvilken som helst del av Sameiets/seksjonseierens eiendom for å utføre nødvendige reparasjoner og/eller vedlikehold av sin seksjon.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Fargevalg på terrasser og markiser skal på forhånd være godkjent av styret i Sameiet. Parabolantennene er ikke tillatt. Endringer på planløsningens vegger mv. krever styrets godkjenning.

§ 8

Sameiet har ansvar for indre vedlikehold av bygningsdeler og innretninger som; korridorer, garasje, alle felles tekniske innretninger og heis, som ikke omfattes av den enkelte seksjons vedlikeholdsplikt. Sameiet har også ansvar for vedlikehold av all bebyggelse utvendig som; takterrasse, søppelbod, parkeringsplasser, varmekabler, fortau utenfor bygget iht. kommunale forskrifter, adkomstarealer, beplantning, byggets tak, yttervegger, fundamenter, felles overvann/vann/avløpsledninger, forsikring av bygningen og forretningsførsel. Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

For å få til en rettferdig fordeling av indre og ytre drifts og vedlikeholdsutgifter, skiller man nedenfor ut hva næringsseksjonen har ansvar for og hva boligseksjonene har ansvar for å dekke av utgifter, og hvordan disse skal fordeles mellom seksjonene.

Næringsseksjonens ansvar

Næringsseksjonen er ansvarlig for alle utgifter knyttet til egen seksjon og til ventilasjonsrom m/ventilasjonsaggregat i kjeller under "sitt" uteareal. Utearealet til næringsseksjonen omfatter drift av fortau iht. kommunale avtaler og forskrifter, og drift av varmekabelanlegget i Storgata langs seksjonen. Utgiftene dekkes i sin helhet av næringsseksjonen.

Boligseksjonens ansvar

Boligseksjonen er ansvarlig for egne boligseksjoner og fellesarealene. "Utearealet" til boligseksjonen omfatter; takterrasse, søppelbod, hagearealene, varmekabler i hovedinngangen og ned til garasje, parkeringsplasser samt fortauet mot Meieriveien. Utgiftene dekkes etter sameiebrøkene for boligseksjonene.

Næringsseksjonens og boligseksjonens fellesansvar.

Næringsseksjonen og boligseksjonen har felles drifts og vedlikeholdsansvar for byggets hoveddeler som tak, yttervegger, fundamenter, felles overvann/vann/avløpsledninger, forsikring og forretningsførsel. Utgiftene fordeles etter sameiebrøkene for hele bygget.

§ 9

Styret i Sameiet skal ansette forretningsfører. Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

Styret i Sameiet sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver seksjonseier til dekning av Sameiets drift. Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp til Sameiets konto, fastsatt av styret i Sameiet, til dekning av utgifter.

Årsmøtet og/eller styret i Sameiet skal ha et disposisjonsfond til dekning av fremtidige felles forpliktelser eller andre tiltak disse finner nødvendig. Fondet skal disponeres av styret til Sameiets beste. Ved utarbeidelse av budsjett, skal det foretas avsetning til uforutsette utgifter og framtidig vedlikehold. Det avsettes min. 5% av årets driftsbudsjett etter årsmøtets nærmere beslutning.

Alle vedlikhold-, drift-, administrasjon-, og fellesutgifter, herunder utbedringsutgifter og forsikring av bygningen fordeles etter sameiebrøkene dersom annet ikke er avtalt.

Utgifter til offentlige avgifter for fellesarealene, fellesstrøm i fellesarealene, renhold av fellesarealene, service av heis, utvendig snømåking/sandstrøing av parkeringsplasser og fellesparkering m.m. vedtatt av seksjonseierne, fordeles etter sameiebrøkene for boligseksjonene.

Utgifter til kabelanlegg for TV og renovasjon fordeles etter antall boligenheter i Sameiet.

Utgifter til vann- og avløp for boligseksjonen fordeles etter målere.

Utgifter til strøm i hver boligseksjon avregnes etter reelt forbruk via hovedmåler og undermålere. (Næringsseksjonen har egen måler og betaler sin strøm direkte uten å gå via Sameiet)

Det er installert vannmålere og målere for strømbruk i hver seksjon, i tillegg til at boligseksjonen og næringsseksjonen har hver sin hovedmåler.

Eier av næringsseksjonen er selv ansvarlig for utgifter for næringsseksjonen inklusive ventilasjonsrom m/ventilasjonsaggregat i kjeller, utearealer og drift av fortau langs Storgata.

§ 10

Det påligger styret i Sameiet å sørge for at Sameiets eiendom til enhver tid er fullverdiforsikret til best mulig betingelser. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendig innboforsikring, og i tillegg er eier av næringsseksjonene også ansvarlig for egen glassforsikring.

§ 11

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere. I årsmøtet har hver seksjon like mange stemmer som teller i seksjonens sameiebrøk.

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni måned. Sameiets styre og eventuelt forretningsfører har plikt til å delta på møtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til seksjonseierne har eventuelt engasjert revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å delta og uttale seg.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

Sameiets styre innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og saker som skal behandles på møtet. Med innkallelse til årsmøtet skal følge sameiets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal meddeles skriftlig til sameiets styre senest 21 dager før møtet. Skal et forslag, som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- Årsberetning fra styret
- Godkjennelse av revidert årsregnskap
- Fastsettelse av styrets og eventuelt revisor godtgjørelse
- Behandle andre saker som følge av lov eller er nevnt i innkallingen
- Foreta valg

Årsmøtet velger møteleder, referent og to personer til å underskrive protokollen fra møtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Det påligger årsmøtet å fastsette ordensregler for næringsseksjoner og boligseksjonene og regler for bruk av parkeringsplasser, husdyrhold mv. knyttet til boligseksjonen. En seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde

førstkommende årsmøte med mindre framgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helt skriftlig tilbakekalles.

Årsmøtet velger Sameiets styre som skal bestå av:

Styreleder, to ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styremedlemmer velges for 2 år, dog slik at ett av styremedlemmene trer ut etter ett år første gang. Varamedlemmer velges for ett år.

Styreleder skal innkalle til styremøte etter behov og når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt hvilke saker som er til behandling. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.

Ekstraordinært årsmøte holdes når sameiets styre finner det nødvendig eller når minst 2 (to) seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med varsel på minst 3 dager, og høys 20 dager. Et ekstraordinært årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Det kreves 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses vesentlig.
- Endringer av vedtekter.

§ 12

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes og Sameiets fellesanliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige eventuell forvalter og/eller andre funksjonærer, gi instruks til disse, fastsette deres lønn/godtgjørelse samt føre tilsyn med at engasjerte eller ansatte oppfyller sine forpliktelser. Styret skal også fastsette budsjett og fellesutgifter.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

§ 13

Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere på ordinært årsmøte er enige i dette.

§ 14

Tvister i anledning Sameiet og nærværende vedtekter skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem skal saken avgjøres av en voldgiftsrett. Dersom en av partene krever det, skal imidlertid tvisten likevel avgjøres av de ordinære domstoler. Verneting er Heggen & Frøland, Mysen.

§ 15

Så sant disse nærværende vedtekter ikke bestemmer annet, kommer Eierseksjonsloven, slik den lyder til enhver tid, til anvendelse. Lovens bestemmelser kommer imidlertid uansett til

anvendelse når det gjelder bestemmelser som er ufravikelige.

(31.03.08), revidert 20.04.2010, revidert 24.04.2018

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CENTRUM TERRASSE

Vedtatt på årsmøtet i Sameiet Centrum Terrasse 20.04.2010

Sist endret 27.04.2021

Husordensreglene gjelder som et tillegg til sameievedtektene og lov om eierseksjoner – for at det skal være trivelig å bo i sameiet.

1. Vis hensyn! Vi er mange og har ulike behov, derfor skal du følge reglene.
2. Hovedinngangsdør og garasjeport m/gangdør skal alltid holdes låst.
3. Lukk bare opp for egne gjester. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Hvis noen ringer på og for eksempel sier de er bud, eller kommer fra en innsamlingsaksjon, gå til hoveddøra og be om legitimasjon før du ev. åpner.
4. Gi aldri ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang.
5. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. På søn- og helligdager skal det være ro til kl. 09.00. De nærmeste naboene bør varsles når det holdes større selskaper eller fester. Banking, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing og lignende) skal ikke forekomme i stilletiden og ikke på søn- og helligdager.
6. Grilling med trekull og tennvæske er ikke tillatt. Vil du grille, skal kun grill av type gass/elektrisk benyttes. Vis omtanke!
7. Rengjøring av vinduer og terrasser må skje med omtanke for naboene. Risting av tepper over rekkverk er ikke tillatt.
8. Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres eller byttes.
9. I utgangspunktet er det forbud mot dyrehold i Sameiet CT. Vi gjør likevel oppmerksom på lov om eierseksjoner §28. Ordensregler og dyrehold. «Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen» Meld fra til styret dersom du ønsker å anskaffe dyr.

10. Fellesområdene skal til enhver tid være ryddige. Personlig utstyr skal ikke plasseres her. Sykler skal stå på anvist plass, sportsutstyr og leker skal ryddes inn etter bruk.
11. Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesområder. Det skal heller ikke røykes på fellesterrassen eller på platået utenfor hoveddøra.
12. Ved utleie av leilighet og/eller garasjeplass skal styret for sameiet orienteres skriftlig. Leietaker plikter å akseptere gjeldende husordensregler som en del av leieavtalen. Fremleie er ikke tillatt.
13. Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp direkte med den/de klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.

Spesielt for garasjene

14. Husk at garasjeport og gangdør alltid skal holdes låst.
 15. Parker innenfor avmerket plass (lengde/bredde).
 16. Garasjeplassene skal kun benyttes av den som eier/leier plassen. Husk at styret skal være skriftlig orientert om ev. leieavtaler.
 17. Garasjeplassene må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke er direkte knyttet til bilhold eller sykkel/moped/motorsykkel. Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen på en slik måte at de er til hinder for renhold.
 18. Hver enkelt eier/leier har ansvar for å holde sin garasjeplass fri for søppel og avfall.
 19. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares uforsvarlig i garasjen. Gjenstander som oppbevares på garasjeplassen må ikke bryte de til enhver tid gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.
 20. Vask av bil, båt og tilhenger er ikke tillatt i garasjen.
 21. Privat bruk av strøm utover det som går til støvsuging av bil eller opplading av bilbatteri avtales med styret og betales ekstra for.
- 22. Utgår.*
23. Husk at røyking ikke er tillatt på fellesområdene.
 24. Ved melding om spyling eller annet arbeid i garasjekjelleren, parkeres bilen ute i det aktuelle tidsrom.
 25. Tilfeldig besøkende henvises til parkeringsplassene ute.

Spesielt for parkeringsplassene ute.

- 26. Parkering må bare skje på avmerkede plasser.
- 27. Parkeringsplassene skal hovedsakelig brukes til besøksparkering.
- 28. Campingvogner, båter, tilhengere etc. skal ikke henses på sameiets område. Dispensasjon kan imidlertid gis av styret innenfor et avgrenset tidsrom.
- 29. Uregistrerte kjøretøy og kjøretøy som ikke er i daglig bruk, er generelt ikke tillatt plassert på området. Dispensasjon kan imidlertid gis av styret innenfor et avgrenset tidsrom.
- 30. Gi styret beskjed om biler som skal stå rolig på parkeringsplassen i mer enn 1 uke.
- 31. *Utgår.*
- 32. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Centrum Terrasse avholdes 02.04.2025
kl.1800 Storgt. 10

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Mysen, 12.mars 2025

I styret for Sameiet Centrum Terrasse

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

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 02.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og er godkjent av styret.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkommende forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Centrum Terrasse STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Arild Johansen:	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Solveig Lunde:	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Reidar Nesse:	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Johnny A Furuseth	(valgt for 1 år 2024)
-------------------	-----------------------

Valgkomite: Styret

SELSKAPSINFORMASJON

Centrum Terrasse Sameie ble stiftet 25.02.2003 og har organisasjonsnummer 985509638.

Sameiet består av 33 boligseksjoner. I tillegg er det 1 næringsseksjon.

Eiendommen har gnr 230, bnr 105 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt styremøter styremøter og behandlet saker som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Oppfølging av serviceavtaler
- Kontroll av brannslutningsapparater og røykvarslere
- Løpende vedlikehold

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

Godkjent av styret.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Centrum Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	913 099	1 068 336	1 188 372	1 426 492
Annen driftsinntekt	2	15 180	0	0	0
Sum driftsinntekter		928 279	1 068 336	1 188 372	1 426 492
Kostnader					
Lønnskostnad	3	56 628	52 325	53 230	59 275
Konsulenttjenester	4	113 807	105 071	108 000	119 750
Rep og vedlikehold	5	165 019	431 897	124 000	171 000
Forsikringer		111 796	106 597	115 000	120 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	162 820	346 037	400 000	430 000
Energi og fyring		36 782	40 108	35 000	43 000
Kabel-TV og telefoni		199 327	190 247	194 000	210 000
Driftskostnader	7	131 160	128 973	140 000	150 000
Andre driftskostnader	8	13 151	24 101	15 200	12 700
Sum driftskostnader		990 490	1 425 357	1 184 430	1 315 725
Driftsresultat før finansposter		-62 211	-357 021	3 942	110 767
Finansielle poster					
Finansinntekt		29 018	16 720	0	0
Sum finansposter		29 018	16 720	0	0
Årsresultat		-33 192	-340 300	3 942	110 767
Overført til annen egenkapital	10	-33 192	-340 300	0	0
Sum disponering		-33 192	-340 300	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Centrum Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		278 784	360 549
Sum fordringer		278 784	360 549
Bankinnskudd, kasse o.l.		660 356	513 175
Skattetrekkonto	9	3 150	807
Sum omløpsmidler		942 290	874 531
SUM EIENDELER		942 290	874 531

Balanse 31.12.2024

Sameiet Centrum Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	619 069	652 261
Sum egenkapital		619 069	652 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 951	212 375
Annen kortsiktig gjeld	11	39 270	9 896
Sum kortsiktig gjeld		323 221	222 270
Sum gjeld		323 221	222 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 290	874 531

Sameiet Centrum Terrasse

Arild Martin Johansen
Styrets leder

Solveig Lunde
Styremedlem

Reidar Nesse
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	913 099	849 612	910 248	1 148 368
3619 Kommunale avgifter	0	203 544	262 944	262 944
3624 Forsikring	0	15 180	15 180	15 180
Sum felleskostnader	913 099	1 068 336	1 188 372	1 426 492

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	15 180	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	15 180	0	0	0

Andre inntekter er forsikring innbetalt fra Møbelringen.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	12 800	9 500	12 000	15 000
Feriepenger	0	0	1 230	0
Feriepenger	1 830	1 359	0	2 000
Godtgjørelse til styre- og	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	6 740	6 275	5 000	6 275
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	259	192	0	1 000
Sum lønnskostnader	56 628	52 325	53 230	59 275

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 675	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	101 834	93 246	102 000	106 750
Andre forvaltningstjenester	3 765	3 580	0	0
Vakthold	3 458	3 570	0	8 000
Sum konsulenttjenester	113 807	105 071	108 000	119 750

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	154 261	10 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	68 063	0	0
Vedlikehold elektro	7 735	35 599	15 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	3 319	894	4 000	1 000
Vedlikehold heis	70 910	41 875	50 000	45 000
Vedlikehold garasjer	30 819	18 181	5 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	0	48 688	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	44 635	64 337	30 000	45 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	7 600	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	165 019	431 897	124 000	171 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	162 820	346 037	400 000	430 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	162 820	346 037	400 000	430 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	46 198	56 373	65 000	60 000
Renholdstjenester	58 280	57 580	58 000	61 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	26 682	15 020	17 000	29 000
Sum driftskostnader	131 160	128 973	140 000	150 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	5 767	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	1 262	2 000	1 500
Nøkler, låser og skilt	2 559	4 641	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	6 593	9 430	9 000	7 000
Velferdskostnader	1 600	600	3 000	2 000
Øredifferanser	-1	1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	13 151	24 101	15 200	12 700

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	3 150	807
Sum skattetrekkkonto	3 150	807

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	652 261	992 561
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-33 192	-340 300
Sum opptjent egenkapital 31.12	619 069	652 261
Annen egenkapital 31.12	619 069	652 261
Sum egenkapital 31.12	619 069	652 261

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	3 150	807
Skyldig arbeidsgiveravgift	889	1 340
Påløpt arbeidsgiveravgift på	258	192
Gjeld til	3 133	0
Skyldig feriepenger	1 830	1 359
Andre påløpte kostnader	4 700	6 199
Annen kortsiktig gjeld	25 310	0
Sum annen kortsiktig gjeld	39 270	9 896

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	652 261	992 561
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-33 192	-340 300
B. Årets endring i arbeidskapital	-33 192	-340 300
C. Arbeidskapital 31.12	619 069	652 261
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	942 290	874 531
- Kortsiktig gjeld	323 221	222 270
= Arbeidskapital 31.12	619 069	652 261

763 2024 Årsregnskap.pdf

Navn
Nesse, Reidar

Dato
2025-02-25

Identifikasjon

 Nesse, Reidar

Navn
Lunde, Solveig

Dato
2025-02-22

Identifikasjon

 Lunde, Solveig

Navn
Johansen, Arild Martin

Dato
2025-02-21

Identifikasjon

 Johansen, Arild Martin



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

Til årsmøtet i Sameiet Centrum Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Centrum Terrasse som viser et underskudd på NOK 33 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



PrimeGloba
An Association of
Independent Accountants Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
28.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 28. februar 2025
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
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountant Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
28.02.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

28.02.2025 17:08:10

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

763 Sameiet Centrum Terrasse

Protokoll for ordinært årsmøte 02.04.2025

19 av 33 mulige stemmegivere var representert.

17 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Ann-Marith Dragic velges til møteleder. Tone Dillevik signerer protokoll med Solveig Lytomt. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 928 279 mot budsjett kr 1 188 372,

Utgifter: Kr 990 490 mot budsjett Kr 1 184 430

Resultat: Kr 33 192 i minus mot budsjett Kr 3 942 i pluss.

Spørsmål angående vakthold er faktura fra alarmsentral brann.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og negativt resultat overføres til opptjent egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 35 000

Sak 5: Personvalg

Styreleder (2 år)

Solveig Lunde Enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Arild Johansen Enstemmig valgt

Varamedlem (2 posisjoner)

Johnny Arvid Furuseth 1. valg - enstemmig valgt

Johan Kristian Schrøder 2. valg - enstemmig valgt

763 Protokoll.pdf

Navn

Lytomt, Solveig

Dato

2025-04-03

Navn

Dillevik, Tone Norling

Dato

2025-04-03

Identifikasjon

 Lytomt, Solveig

Identifikasjon

 Dillevik, Tone Norling



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



Nabolagsprofil

Meieriveien 10 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hegglin Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	4 min 0.3 km
Mysen stasjon Linje R22	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	8 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	4 min
Mysen Videregående Skole - Østfol...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

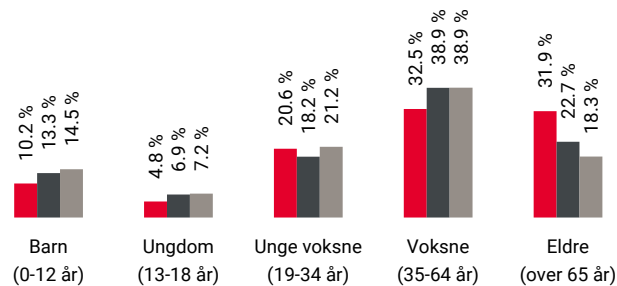
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 59/100

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	12 min 1 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Mysen	4 min
Bunnpris Mysen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



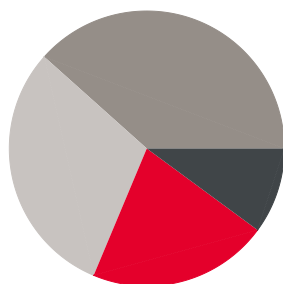
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Mysenhallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Mysen stadion	6 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km	
🚴 A.C.E Xpress Mysen	5 min	🚶
🚴 Family Sports Club Mysen	10 min	🚶

Boligmasse

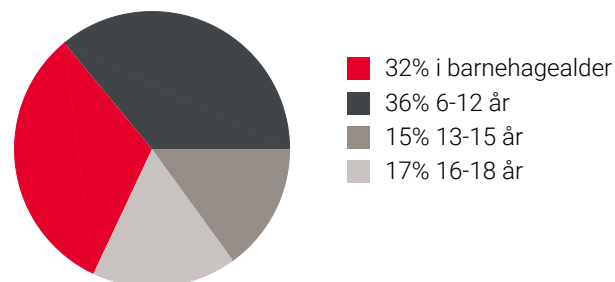


21% enebolig
10% rekkehus
38% blokk
30% annet

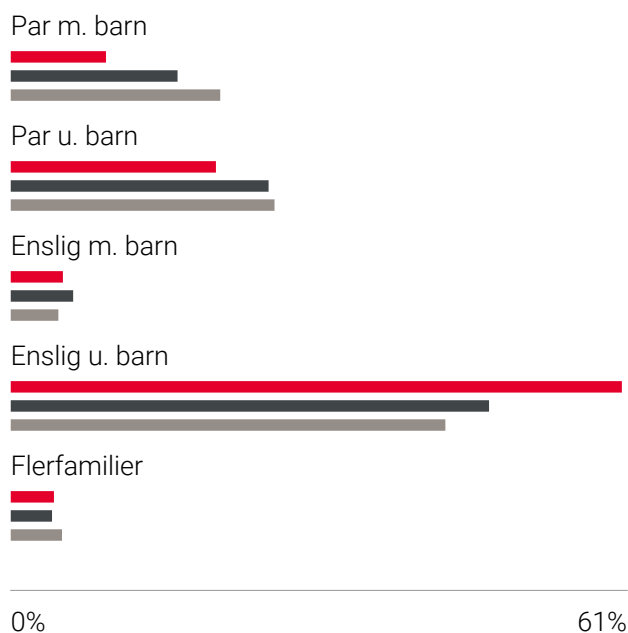
Varer/Tjenester

📦 Mysen Bysenter	5 min	🚶
📦 Vitusapotek Mysen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



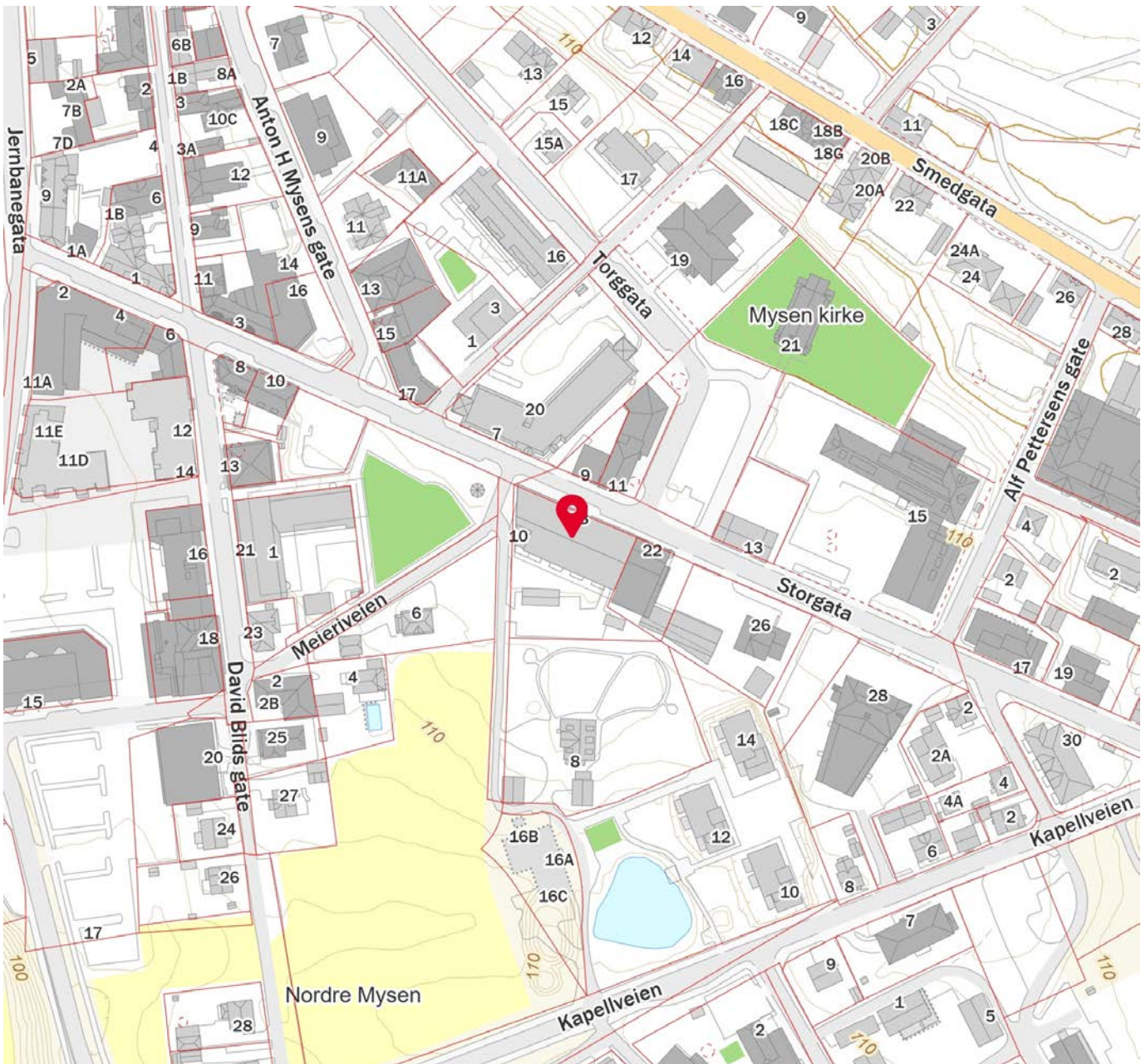
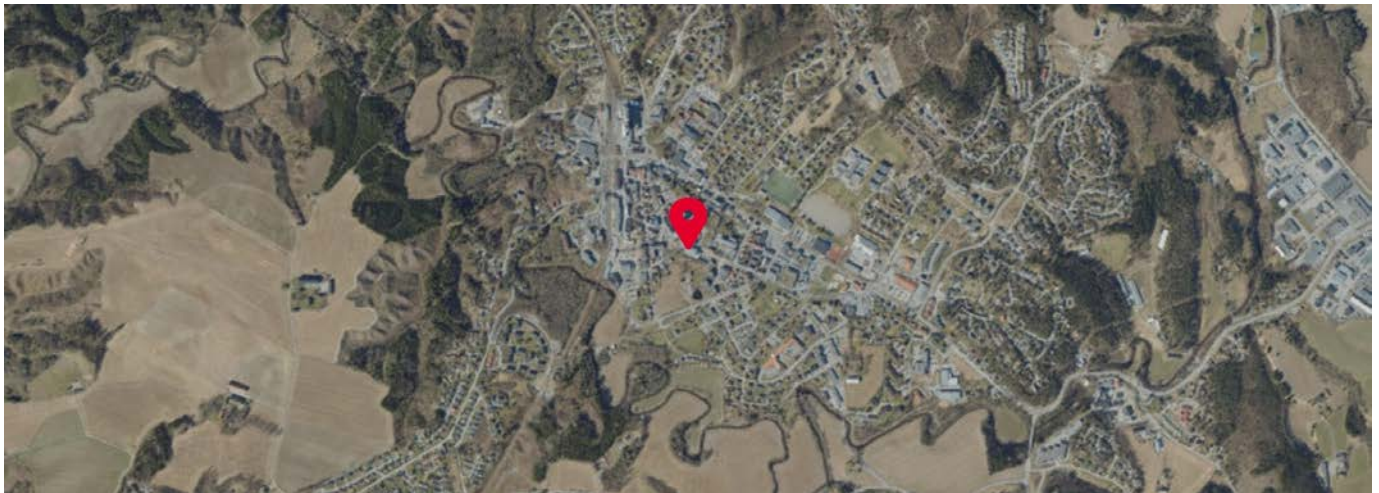
Familiesammensetning



0% 61%
Mysen sentrum
Mysen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Meieriveien 10
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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