

aktiv.



Meieriveien 10, 1850 MYSEN

Midt i Mysen sentrum: Praktisk og pen selveierleilighet med terrasse og 2 soverom. 4.etg. med utsikt. Heis. Garasje.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lena Axelsson

Mobil 971 70 601

E-post lena.axelsson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 86 690,-
Total ink omk.: Kr 2 976 690,-
Felleskostn.: Kr 2 972,-
Selger: Gunnar Godtfred Gruer
Åse Berit Gruer Haugen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total: 82/88 m²
Tomtstr.: 2295.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 330, bnr. 105
Snr. 28

Oppdragsnr.: 1102240021

Midt i Mysen sentrum: Praktisk og pen selveierleilighet med terrasse og 2 soverom.

Pen og velholdt leilighet på 82 kvm med 2 soverom.

Beliggende i 4. etg. med fine lys- og utsiktsforhold.

Utgang til nordvendt balkong på 11 kvm via stue.

Romslig oppholdsavdeling med åpen stue- og kjøkkenløsning.

Kjøkkeninnredning i L-form med profilerte fronter i eik.

Spiseplass på kjøkkenet.

Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys inn i leiligheten.

Flislagt bad/wc med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Praktisk med lagringsbod i leiligheten i tillegg til sportsbod i kjelleretasjen.

Heis i bygget.

Garasjeplass i felles utvendig garasjerekke.

Gåavstand til alle sentrumsfasiliteter i Mysen.

Populært boligsameie med gode boforhold.

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	58
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 6 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjelleretasjen (garasjeplan) er medtatt som BRA-e. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Terrasse- og balkongareal (TBA) utgjør 11 kvm.

Tinglyst p-plass i utvendig garasjerekke (merket nr. 4) er ikke oppmålt.

Felles takterrasse for boligseksjonene er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2295.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på 2295,1 kvm.

Eiendommen er pent og ryddig opparbeidet utomhusareal med asfaltert adkomstvei og parkeringsplass samt belegningsstein, trapp av granitt, støttmurer samt diverse utebelysning. Diverse trær og busker på eiendommen.

Fra leilighet har man tilgang til nordvendt balkong på 11 kvm.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet inntil Storgaten i Mysen m/parkering og inngang fra Meieriveien.

Kort gangavstand fra alle sentrale servicefunksjoner i indre sentrum.

Etablert sentrumsområde.

Populært boligsameie med meget gode boforhold og godt bomiljø.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Leilighet i 4. etg i Sentrum Terrasse.

Boligblokk over 4. etg. med p-kjeller i u.etg.

Butikklokale i 1.etg.

Bygget er oppført i betong og tre.

Veranda vender mot Storgata.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2002 med bærende konstruksjoner av betong og stål.

Utfyllende bindingsverksvegger mellom stålsøyler.

Faaden er forblendet med tegl og tre på overflatene utvendig.

Overbygd inngangsparti med skifer og betong.

Fliser på gulv og felles postkasseopplegg i inngangspartiet.

Vinduer med rammer og karmen i tre, beslått med aluminium utvendig.

Taket har ikke taksmann besiktiget.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.02.2024 av Moen takst teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Innhold

4. etg: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

Balkong på 11 kvm med utgang fra stue.

Garasjeplass.

Standard

Lys og pen leilighet med normal god standard på innredninger og utstyr.

Kjøkken med åpne løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe.

Fokus innredning fra byggeåret med profilerte fronter i eik og laminerte benkeplater.

Fliser på vegg mellom over- og underskap.

Flislagt bad med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap.

Varmekabler i gulv.

Dusj, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, entré og soverom. Fliser på bad.

Vegger er tapetsert eller malt. Fliser på bad.

Himlinger med malte overfalter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2/ TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1)

Baderomsgulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluket fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell reovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

2)

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner og rundt rør.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3)

El-anlegg antas å være fra byggeåret.

Foreligger ikke/ikke fremvist dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Utvidet beskrivelse finnes i tilstandsrapport datert 9/2-2024 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering i utvendig garasje (nr. 4).
Gjesteparkering på felles gårdsplass.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. Ellers elektronisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Formuesverdi primær

Kr 680 953

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 587 622

Formuesverdi sekundær år

2022

Info vannavgift

Utgifter til vann- og avløp for boligseksjonen fordeles etter målere. Det er installert vannmålere i hver seksjon.

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

Eierbrøk

85/3555

Felleskostnader inkluderer

Driftsutgifter i form av forsikring av bygget, faste kommunale avgifter, energi og fyring i fellesarealer, rep. og vedlikehold, forretningsførsel og A-konto vann og avløp, i tillegg til grunnavgift for kabel-tv. Vaktmesterhjelp, brøyting/strøing og renhold i fellesganger er også inkludert.

Sameie har ikke fellesgjeld pr. 31/12-2023.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 972

Sameiet

Sameienavn

Centrum Terrasse

Organisasjonsnummer

985 509 638

Om sameiet

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

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.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse men seksjonseier har plikt å melde utleie og salg av sin seksjon, samt hvem leier eller kjøper er, til Sameiets styre.

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

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 105, seksjonsnummer 28 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:

3118/330/105/28:

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

08.07.2003 - Dokumentnr: 4651 - Best om garasje/parkering

17.10.2002 - Dokumentnr: 7326 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/3555

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gitt ferdigmeling 07.09.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse, sentrumsformål og park.

Det ble vedtatt en ny kommuneplan for Indre Østfold, med id 3014202101, den 6/2-2024, som kan sees på kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie

Ved utleie av leilighet og/eller garasje plass skal styret for sameiet orienteres skriftlig.

Leietaker plikter å akseptere gjeldende husordensregler som en del av leieavtalen.

Fremleie er ikke tillatt.

Vedtektene omtaler at korttidsutleie av hele boligseksjonen, i mer enn 60 døgn årlig, ikke er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Leiligheten står ledig for ny eier.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,00))

86 690,- (Omkostninger totalt)

2 976 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 690

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markespakke kr. 19.500,-,

oppgjørshonorar kr 5.900,-, søk i eiendomsregister/e-signering kr. 1500,- og visninger kr 2.500,- pr. oppmøte.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 5.240,-.

Utleggene omfatter gebyr fra forretningsfører og tgl. av sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lena Axelsson

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lena.axelsson@aktiv.no

Tlf: 971 70 601

Sparebankenes Eiendomsmegler AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim

Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

23.05.2024



















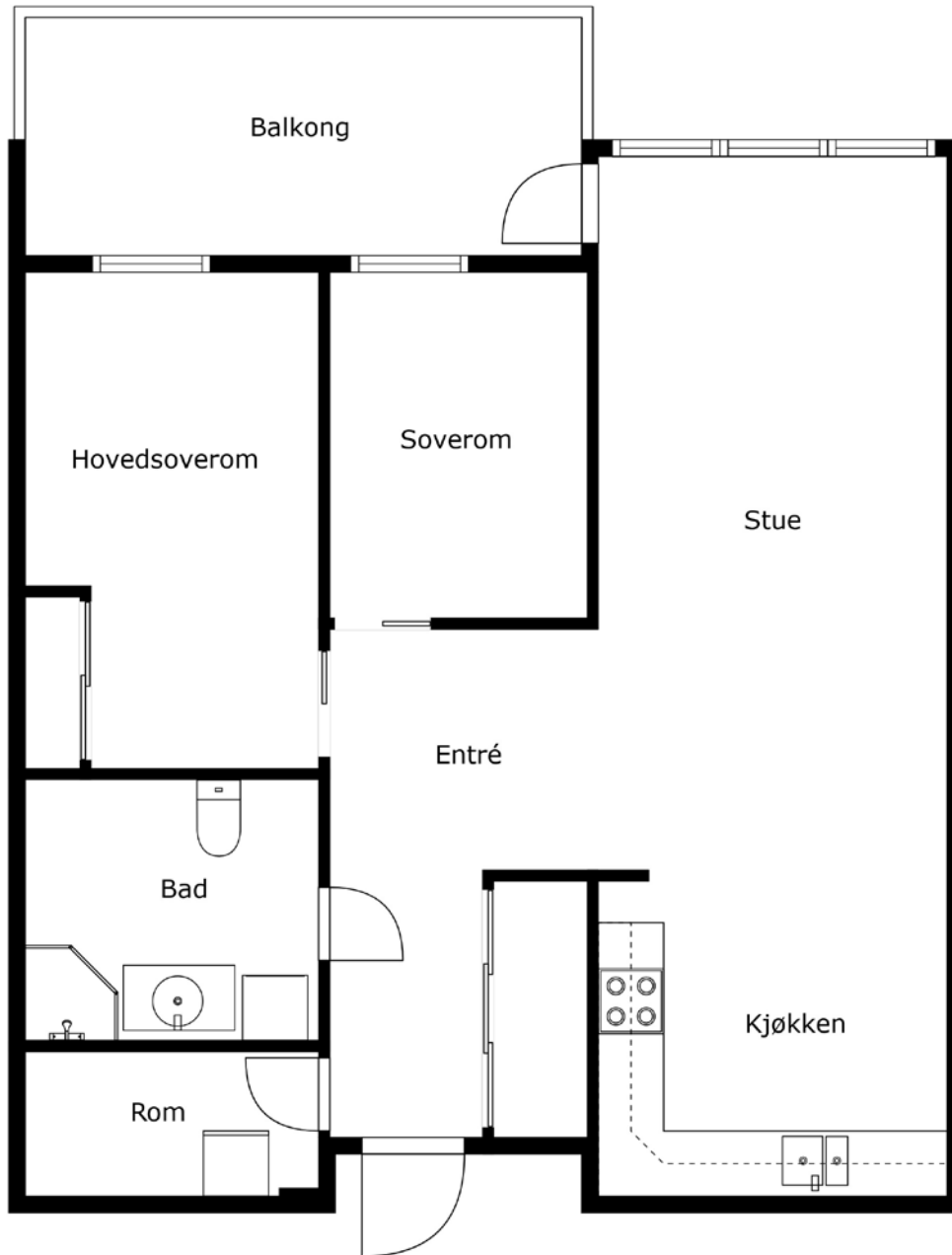












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Meieriveien 10, 1850 MYSEN

🏠 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 330, bnr. 105, snr. 28

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 88 m²



Befaringsdato: 06.02.2024

Rapportdato: 10.02.2024

Oppdragsnr.: 13975-2178

Referansenummer: PL1823

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 88 m² BRA, med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 2002. Bygningen ble oppført i 2002, med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende bindingsverksvegger mellom stålsøyler. Fasaden er forblendet med tegl og tre på overflatene utvendig. Overbygd inngangsparti m/skifer og betong. Fliser på gulv og felles postkasseopplegg i inngangspartiet. Vinduer med rammer og karmen i tre, beslått med aluminium utvendig, fra byggeåret. Taket er ikke besikket.

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, type Fokus kjøkken, og har profilerte fronter (eik) og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, 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.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 11 m², vendt mot nord, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke, og det er rekkverk i stål. Balkongen er takoverbygget, og det er montert stikkontakt og belysning samt markiser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

4. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, entré og soverom. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Prefabrikkerte betongtrapper mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus kjøkken, og har profilerte fronter (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 vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet skapvifte. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken, ved bereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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 i felles garasje utvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
4. etasje	82	0	0	82
Kjeller	0	6	0	6
Sum	82	6	0	
Sum BRA	88			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

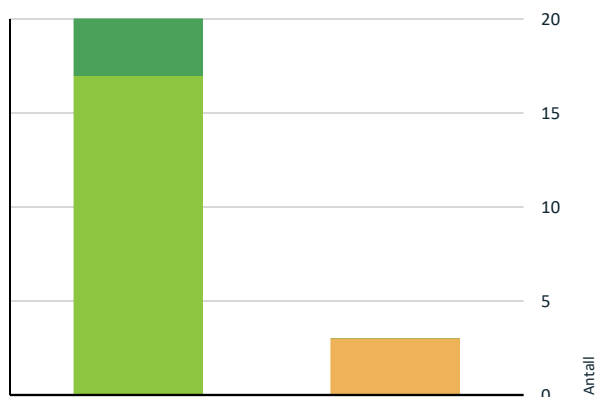
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2002

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre, beslått med aluminium utvendig.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TO 1 Dører

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lyddør fra felles gang og til leilighet.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11 m², vendt mot nord, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke, og det er rekkverk i stål. Balkongen er takoverbygget, og det er montert stikkontakt og belysning samt markiser.

INNENDIG

TO 1 Overflater

4. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, entré og soverom. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflater fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer mellom etasjene.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt mellom 3 - 5 mm avvik i rommene, dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TO 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige trapper

Prefabrikkerte betongtrapper mellom etasjene.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

- Dører framstår i en normal stand og forfatning og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

TO 1 Andre innvendige forhold

Heis mellom etasjene (ikke vurdert).

Skyvedørsgarderobe i entré og ett soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluket fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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 slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner og rundt rør.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

- Innredninger og utstyr fremstår i en normal stand og forfatning.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

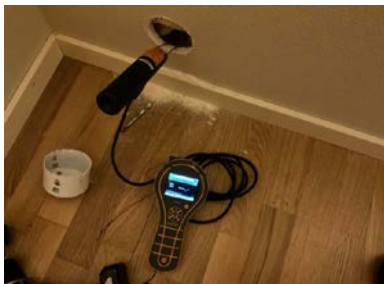
Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus kjøkken, og har profilerte fronter (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. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken, ved bereder.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Utløp for eventuelt lekkasjevann ble lokalisert under fordelerskapet.

Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.

- Den brukte luften fra kjøkken og våtrom trekkes ut av huset via avtrekksvifte. Ny, frisk uteluft tilføres via ventiler i oppholds- og soverom. For å oppnå en god ventilasjon skal ventilene aldri stenges igjen (brukt luft må erstattes med frisk luft). Luftgangen fra rene til forurensede rom motvirker at dårlig luft sprer seg i boligen.

Andre VVS-installasjoner

Lekkasjestopper under kjøkkenbenk, montert i 2021.

TO 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Opplegg hovedsakelig fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

5. 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

- Foreligger ikke/ikke fremvist dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4. etasje	82			82	11	
Kjeller		6		6		
SUM	82	6			11	
SUM BRA	88					

Romfordeling

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

Kommentar

- Utgang til balkong fra stue.
- Parkering i felles garasje utvendig.
- Egen bod på ca. 6 m², i parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer 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?

Ja Nei

Kommentar: - Montert varmtvannsbereder, lekkasjestopper og fast strømpunkt til bereder i 2021. Ikke fremvist faktura/dokumentasjon på dette.

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	78	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	105		28	2295.1 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

Adresse

Meieriveien 10

Hjemmelshaver

Gruer Gunnar Godtfred, Haugen Åse Berit Gruer

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. 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 i felles garasje utvendig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2017



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL1823>

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 Askim	
Oppdragsnr.	
1102240021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Berit Gruer Haugen	Gunnar Godtfred Gruer
Gateadresse	
Meieriveien 10	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Magnhild Gruer
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1102240021

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1102240021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Haugen	89dd9dec78db7fea34f99ae eaec13594e996d790	05.02.2024 17:21:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Godtfred Gruer	e5a199eeeb8f427e41326c4 8a2247c6bfa3fd8d5	05.02.2024 20:50:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240021

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

Meieriveien 10

Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mysen stasjon Linje R22	3 min 0.2 km
Mysen stasjon Totalt 14 ulike linjer	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	10 min 0.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	13 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kulturtorget Indre Østfold	2 min
Familiesenteret, Eidsberg	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

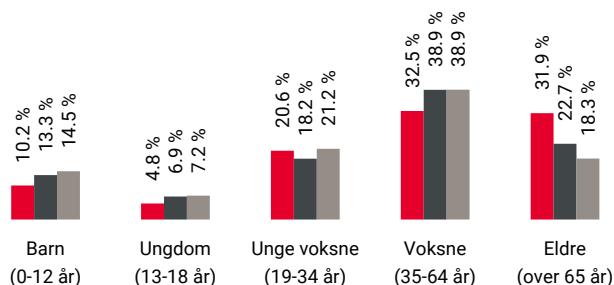
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Symra barnehage (0-5 år) 57 barn	14 min 1 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 92 barn	14 min 1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 86 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Mysen PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Mysen PostNord	5 min 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



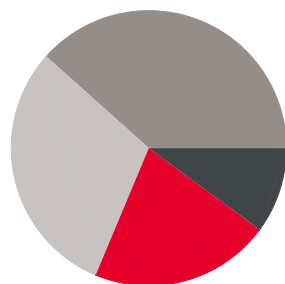
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

	Mysen stadion	5 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
	Mysenhallen	5 min
	Aktivitetshall	0.4 km
	Mudo Mysen	3 min
	Family Sports Club Mysen	16 min

Boligmasse

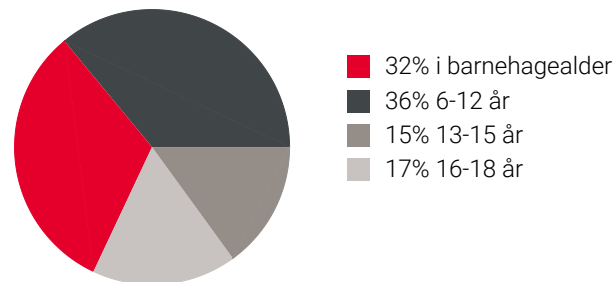


- 21% enebolig
- 10% rekkehus
- 38% blokk
- 30% annet

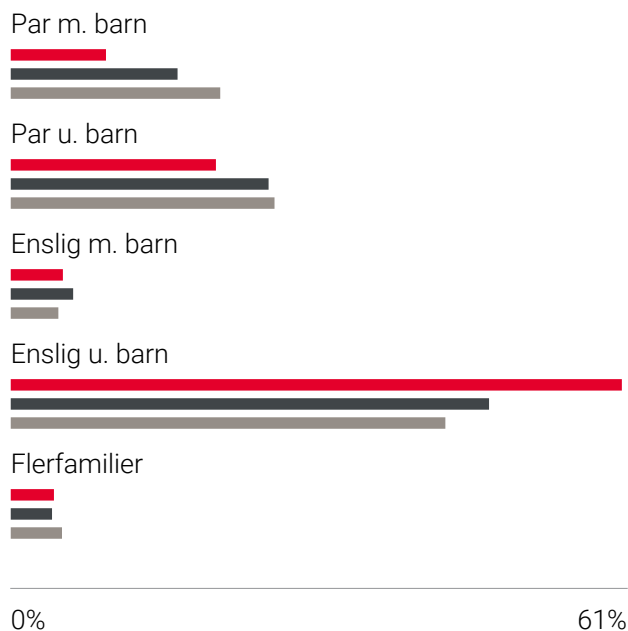
Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	5 min
	Vitusapotek Mysen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

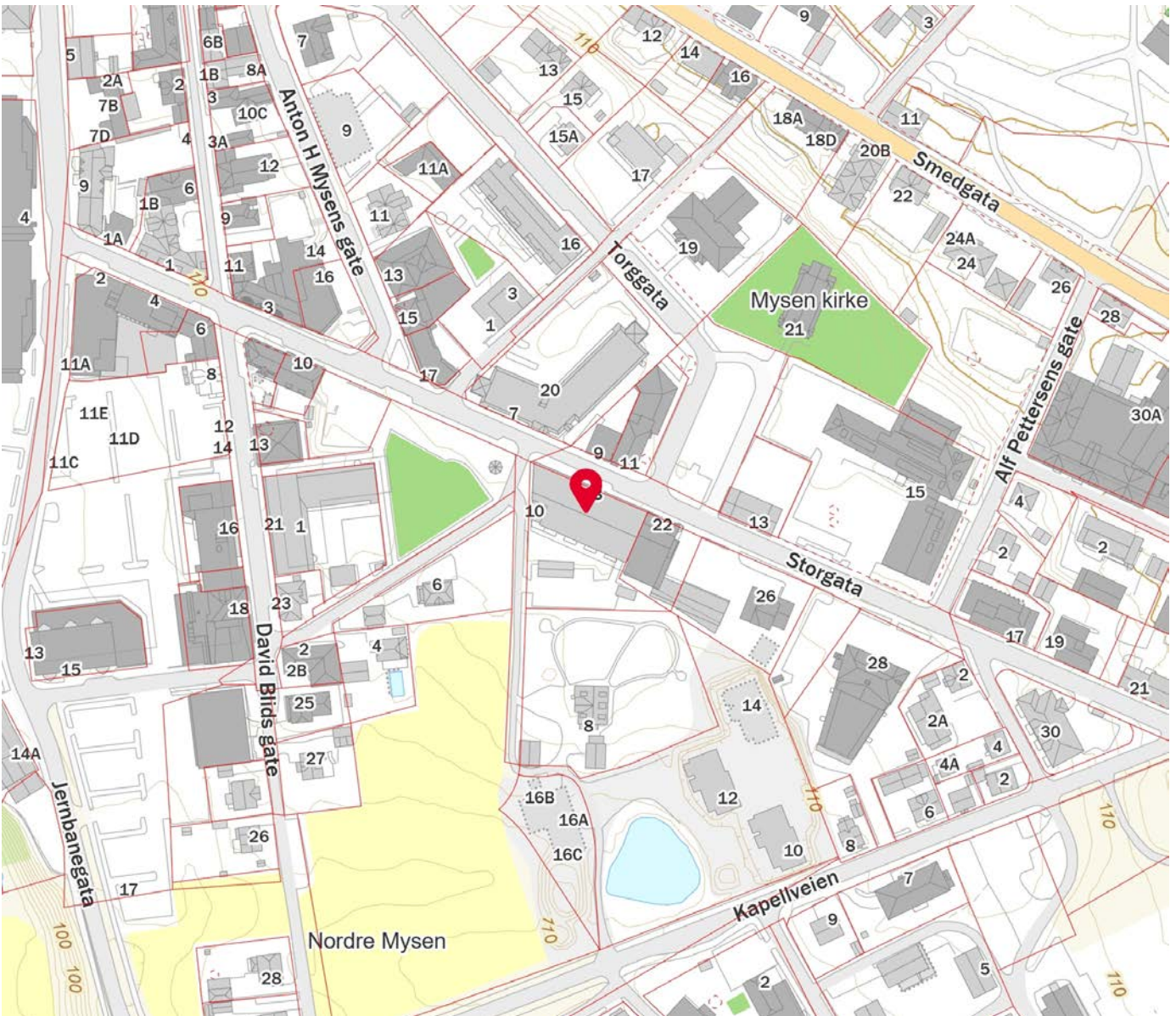
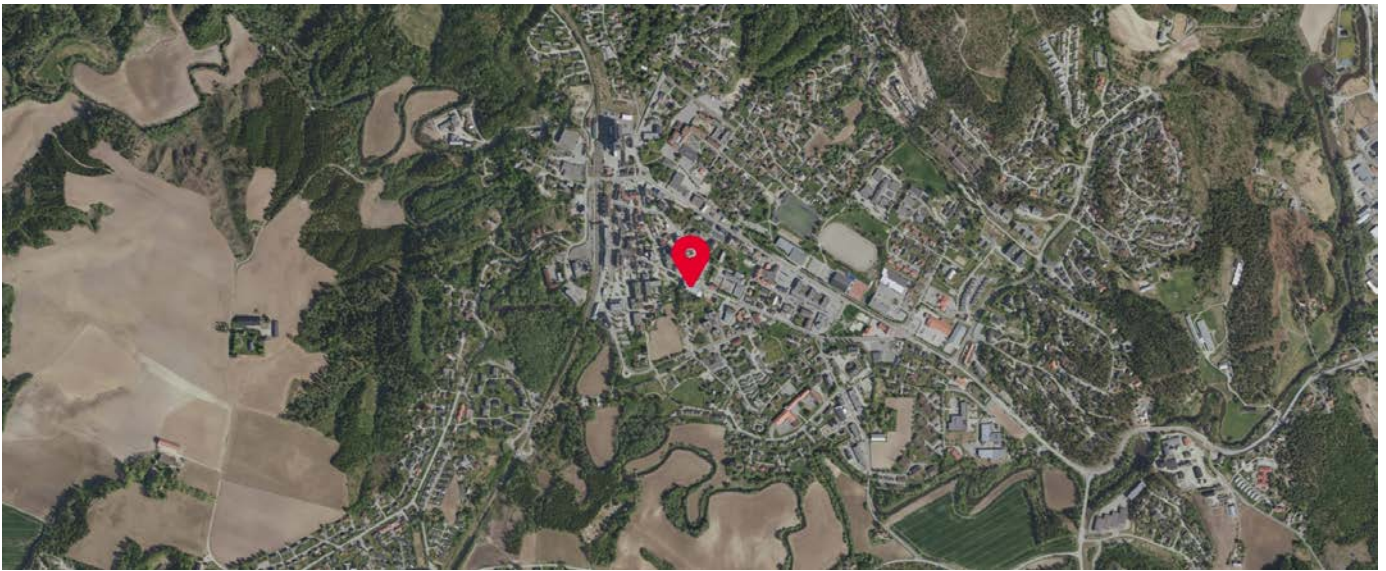


- Mysen sentrum
- Mysen
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 boligsseksjonene (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 garasje plass 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.

Korttidutleie 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 garasje plass 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. Parabolantenner 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 vedlikehold-, 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 instruksjer 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

Twister 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 røropplegg, 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 garasje plass 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 garasje plass 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 hensettes 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Meieriveien 10
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lena Axelsson

Oppdragsnummer: 1102240021

Telefon: 971 70 601
E-post: lena.axelsson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.05.2024

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