



aktiv.

Vestengveien 28C, 1850 MYSEN

Mysen - Rekkehus i attraktivt område. Stor og solrikt terrasse og garasjeplass.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 406 143,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 607 493,-
Felleskostn.: Kr 8 099,-
Selger: Harriet Synnøve og
Gunnar Skjæringrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 110/126 kvm
Tomtstr.: 61474 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 276
Andelsnr.: 59
Oppdragsnr.: 1113250078

Mysen - Rekkehus i attraktivt område. Stor og solrikt terrasse og garasje plass.

Vi har gleden av å presentere denne koselige boligen på Mysen. Boligen har mulighet for 3 soverom, om ønskelig.

Innhold:

1. etg.: Entré/gang, kjøkken, bod, stue, vaskerom, toalettrom.

2. etg.: Bad, gang, 2 soverom, bod.

Uinnredet loft.

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage.

Beliggenhet:

Eiendommen har beliggenhet på Folkenborg i Mysen. Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til Mysen sentrum. Gangvei til 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.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	69
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

3. etasje

BRA-e: 16 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

61474 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av felles festet tomt på 61 474 m². Opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Asfalterte parkeringsplasser og adkomstveier. Parkering i parkeringskjeller eller på felles gjesteparkeringsplass.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Folkenborg i Mysen. Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til 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.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Rekkehus med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1977. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med stålpanner. Taktekingen er fra 2017. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra 2011, 2014 og 2021.

Verditakst

Kr 2 200 000

Innhold

1. etg.: Entré/gang, kjøkken, bod, stue, vaskerom, toalettrom.

2. etg.: Bad, gang, 2 soverom, bod.

Uinnredet loft.

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er opprinnelig tegnet inn 3 soverom oppe.

Standard

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og stålpanner, undertaket er bordtak. Taktekingen

er fra 2017.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag:

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ikke vurdert tilstand på bygningsdel.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i gang.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak:

Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dårlig lufting øker risikoen for kondens og fuktskader.

Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra 2011, 2014 og 2021. Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Dører:

Isolert ytterdør med sideglassfelt.

Terrassedør med 3-lags isolerglass, fra 2011. Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Stikkontakt og markise på veggen.

TG 2:

Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er

påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid. Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

Andre utvendige forhold:

Fellesareal og utvendige forhold.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

INNVENDIG

Overflater

1. etasje:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte palter.

TG 2:

Påvist noe slitasje/mindre skader på overflater. Også påvist fuktskjolder på overflater i soverom i 2. etasje, som kan relateres til skader fra før taket ble lagt om.

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene. Det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene.

Betongdekke i store deler av 1. etasje. Trebjelkelag mot blindkjeller på deler.

TG 2:

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

mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i entré og 10 mm i stue. Lokalt ble det målt 12 mm avvik over to meter i entré. I 2. etasje ble det målt mellom 6-9 mm avvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe. Opplyst at pipe er rehabilitert for 10-15 år siden.

Peis m/innsats i stue.

TG 2:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Under luke, skal gulv av brennbar materiale dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

TG 2:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører:

Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

TG 2:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak:

Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

VÅTROM

Vaskerom:

Vaskerom med belegget på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, speil samt laminert benk med nedfelt servant. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ingen ventilering av vaskerommet.

TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen ventilering av vaskerommet. Det er heller ikke etablert sluk rommet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Sluk og bedre ventilasjon må etableres om avviket skal lukkes. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i tiliggende konstruksjoner. Etablering av sluk vil sjeldent være økonomisk rasjonelt. Anbefales at det monteres lekkasjeskring/stopper med dagens tilstand, dette vil dog ikke lukke avviket.

Bad 2. etg.:

Bad i boligens 2. etasje, overflateoppusset i 2008. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen. Ikke byttet rør i forbindelse med oppussing av badet. Eldre belegg under fliser er benyttet som tettesjikt.

Overflater Gulv

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

TG 2:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Svakt fall til sluk. Målt ca. 10 mm. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet. Påvist en del sprekkdannelser i fliser på badet, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eldre vinylbelegg som tettesjikt (under fliser).

TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert. Sluket er ikke byttet i

forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Ikke påvist klemmt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ellers er avløpet fra vask montert gjennom vegg i dusjen, ned mot gulv. Dette er lite heldig løsning, da området er generelt utsatt for fuktighet. Det er heller ingen dokumentasjon på utførelser.

Konsekvens/tiltak:

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. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon.

TG 2:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

WC-Rom:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i 1. etasje, innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilerings.

TG 2:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJØKKEN:

Overflater og innredning:

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, platetopp samt kjøl-/og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- i og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. - Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke

mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TG 2:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av kobber.

Rørøpplagg fra byggeåret.

Stoppkran er plassert under kjøkkenbenk.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader. Påvist irr på rør under kjøkkenbenken. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast, fra byggeåret.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ingen form for ventilerings i vaskerom, ellers manglende tilluft til toalettrom.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Bedre ventilering bør etableres i vaskerom og toalettrom. Uten tilstrekkelig med lufting kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner:

Luft/luft varmepumpe fra 2019, er plassert i stue, type Mitsubishi.

TG 2:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2022, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2011.

Elektriske varmekabler i badet. Ellers oppvarming med panelovner

TG 2:

Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Ukjent drensfunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur.

TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Ingen synlig drenering. Selv om boligen har støpt plate på mark og ikke kjeller, bør vannansamlinger rundt ringmuren følges opp. Videre tiltak vurderes ved tegn til fukt eller redusert avrenning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av kobber.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger, gjelder opplegg frem til boligen.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

Hvitevarer

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

Parkering

På parkeringsplass, eller i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79463637

Radonmåling

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

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Energi

Oppvarming

Peis m/innsats i stue.

Elektriske varmekabler i badet. Ellers oppvarming med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 200 000

Formuesverdi primær

Kr 712 387

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 849 546

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten**Felleskostnader inkluderer**

Fordeling felleskostnader:

Renter kr. 1.903,-

Felleskostnader: 4.969,-

Avdrag 1.144,-

Tilleggsytelser: Dugnad kr. 83,-

Kommunale avgifter og festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 099

Andel Fellesgjeld

Kr 406 143

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
02.04.2025

Andel fellesformue
Kr 65 274

Andel fellesformue dato
02.04.2025

Borettslaget
Borettslagsnavn
Vesteng Borettslag

Organisasjonsnummer
954534340

Andelsnummer
59

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11454585 8, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.04.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 02.04.2025: 612 162

Andel av saldo: 9 974

(siste termin 01.01.2031)

Lånenummer: 12123386793, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 02.04.2025: 15 803 841

Andel av saldo: 257 484

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.03.2042)

Lånenummer: 12135969123, DNB Bank ASA

Annuitetsslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 02.04.2025: 8 512 244
Andel av saldo: 138 686
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2047)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Se vedlagte husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 276 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 59 i Vesteng Borettslag med orgnr. 954534340

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/158/276:

07.12.1976 - Dokumentnr: 7532 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 34,560

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

07.12.1976 - Dokumentnr: 7532 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 34,560

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

03.05.1976 - Dokumentnr: 2666 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:158 Bnr:116

20.01.1981 - Dokumentnr: 434 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:158 Bnr:278

01.08.2003 - Dokumentnr: 5268 - Grensejustering
Overført areal fra gnr. 58/276 til gnr. 58/136
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2005 - Dokumentnr: 6853 - Grensejustering
Overført areal fra gnr. 58/276 til gnr. 58/180
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 594696 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:58 Bnr:276

01.01.2024 - Dokumentnr: 884841 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:158 Bnr:276

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Parkering i parkeringskjeller eller på felles parkeringsplass.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Navn: Id 012520190004 -Planfri kryssing av jernbanetrasé på Vesteng i Mysen. Formål:
Midlertidig bygge- og anleggsområde. Boligbebyggelse . Annen veggrunn - grøntareal -
Kjøreveg, Friområde Trase for jernbane. Vedtaksdato: 13.02.2020.

Navn: Id 012519740001 -VESTENG, FOLKENBORG. Formål: Offentlig friområde.
Boliger. Kjørevei. Gangvei. Anlegg for lek. Parkeringsplass. Kommunalteknisk
virksomhet. Vedtaksdato:30.01.1974.

Kommunedelplan: Navn: Id 01252007001- Kommunedelplan for Mysen. Formål:
Boligområde,Nåværende. LNF-område,Nåværende. Friområde,Nåværende
Veiareal,Nåværende Offentlig bygning,Framtidig. Vedtaksdato: 22.02.2007.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel. PlanID 3014202101. Formål: Hensynsone
H320:Flomfare. L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og

gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.
Periode: 2024 - 2035.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

406 143 (Andel av fellesgjeld)

2 606 143 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 607 493 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 615 393 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 618 193 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0,- oppgjørshonorar kr. 5.900, Markedspakke kr. 21.000,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk.. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2

1850 MYSEN

Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

23.04.2025





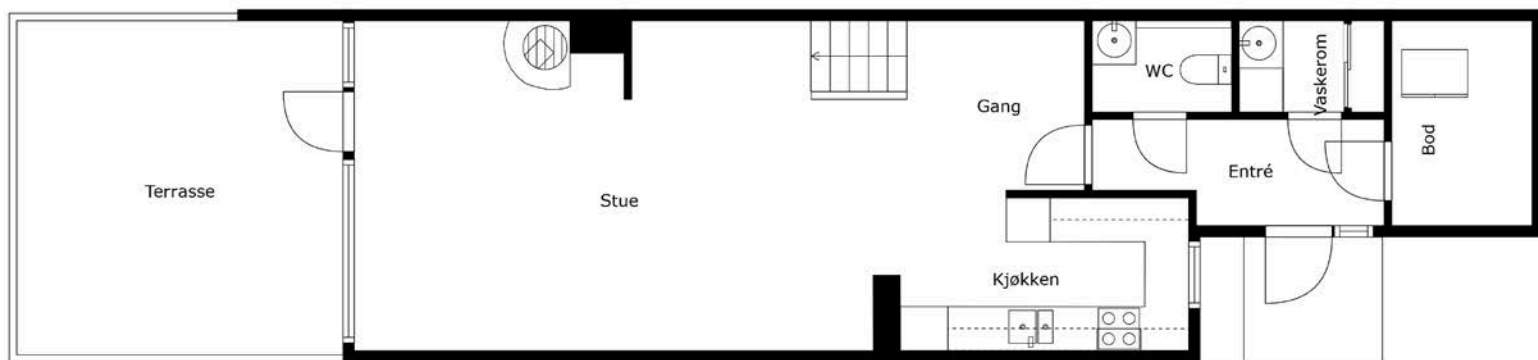


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



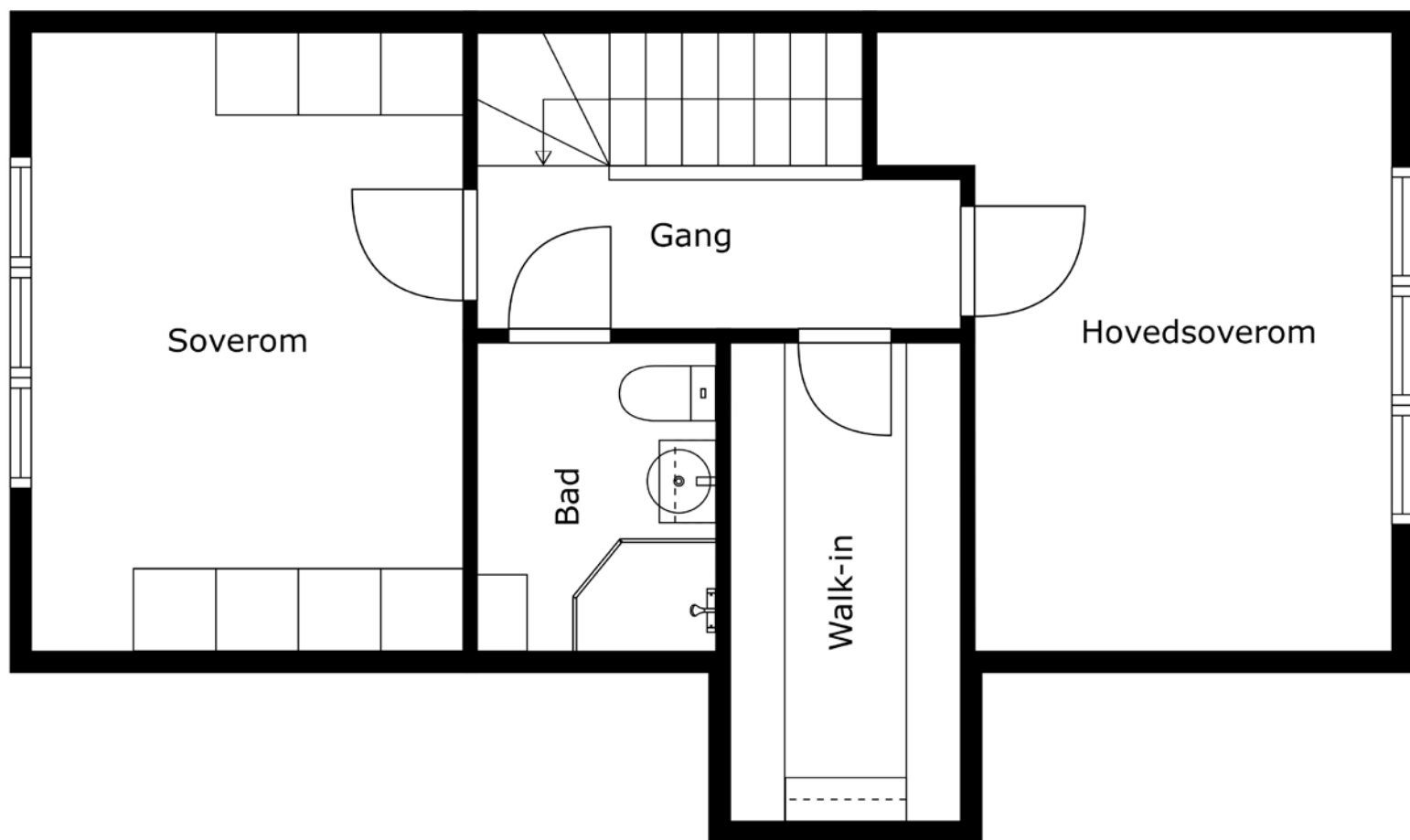


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vestengveien 28 C, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 158, bnr. 276

 Andelsnummer 59

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 22.04.2025

Oppdragsnr.: 13975-2822

Referansenummer: CF2595

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1977. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekkt med stålpanner. Taktekingen er fra 2017. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra 2011, 2014 og 2021.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, platetopp samt kjøl-/og fryseskap. Vaskerom med belegg på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, speil samt laminert benk med nedfelt servant. Bad i boligens 2. etasje, oveflateoppusset i 2008. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil med belysning, dusj samt toalett. Toalettrom i 1. etasje, innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Videre er det montert toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Stikkontakt og markise på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte palter.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med belegg på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, speil samt laminert benk med nedfelt servant. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ingen ventilering av vaskerommet.

Bad i boligens 2. etasje, oveflateoppusset i 2008. Det er flislagte

overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, platetopp samt kjøl-/og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- i og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje, innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Peis m/innsats i stue.

Elektriske varmekabler i badet. Ellers oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2022, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2011.

Elbiller på yttervegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles festet tomt på 61 474 m². Eiendommen er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning/busker. Asfalterte adkomstveier og parkeringsplass. Parkering skjer på felles parkeringsplass samt i garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

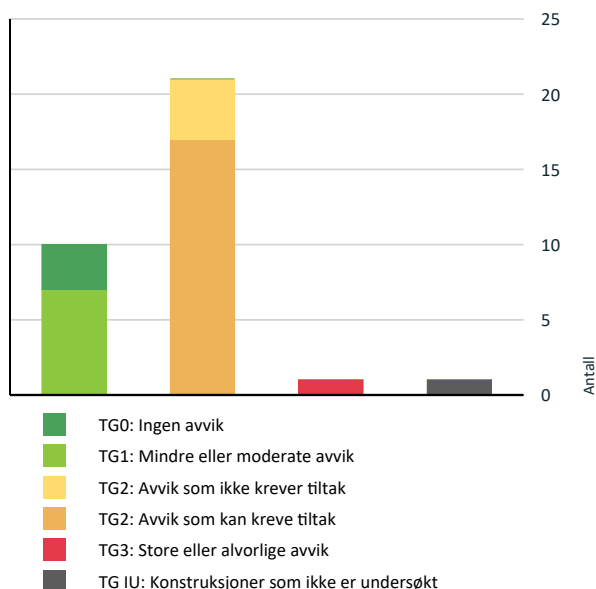
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

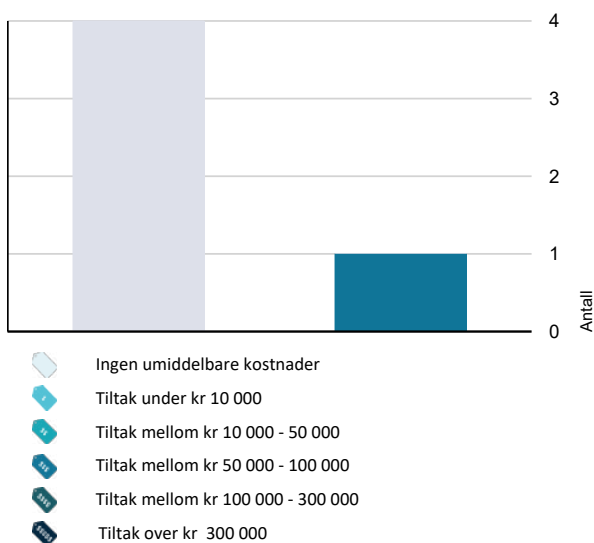
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og stålpanner, undertaket er bordtak.
Taktekingen er fra 2017.

TG 1 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Ikke vurdert tilstand på bygningsdel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dårlig lufting øker risikoen for kondens og fuktskader.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.
Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra 2011, 2014 og 2021.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med sideglassfelt.
Terrassedør med 3-lags isolerglass, fra 2011.
- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Stikkontakt og markise på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid.
- Det er påvist skjevheter i terrasseplatingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre fra veranda til bakkeplan.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist noe slitasje/mindre skader på overflater. Også påvist fuktskjolder på overflater i soverom i 2. etasje, som kan relateres til skader fra før taket ble lagt om.
- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene. Det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Betongdekke i store deler av 1. etasje. Trebjelkelag mot blindkjeller på deler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i entré og 10 mm i stue. Lokalt ble det målt 12 mm avvik over to meter i entré. I 2. etasje ble det målt mellom 6-9 mm avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Opplyst at pipe er rehabilitert for 10-15 år siden.
Peis m/innsats i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Under luke, skal gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG IU Kryp kjeller

Bygningen har kryperom under trebjelkelag ved inngangsparti/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører rubber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, speil samt laminert benk med nedfelt servant. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ingen ventilering av vaskerommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen ventilering av vaskerommet. Det er heller ikke etablert sluk rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Sluk og bedre ventilasjon må etableres om avviket skal lukkes. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i tiliggende konstruksjoner. Etablering av sluk vil sjeldent være økonomisk rasjonelt. Anbefales at det monteres lekkasjeskring/stopper med dagens tilstand, dette vil dog ikke lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 2. etasje, oveflateoppusset i 2008. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

- Ikke byttet rør i forbindelse med oppussing av badet. Eldre belegg under fliser er benyttet som tettesjikt.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Svakt fall til sluk. Målt ca. 10 mm. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

- Påvist en del sprekkdannelse i fliser på badet, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Xx

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eldre vinylbelegg som tettesjikt (under fliser).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ellers er avløpet fra vask montert gjennom vegg i dusjen, ned mot gulv. Dette er lite heldig løsning, da området er generelt utsatt for fuktighet. Det er heller ingen dokumentasjon på utførelser.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

XXX KARI HAR SATT INN:

Rommet her innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

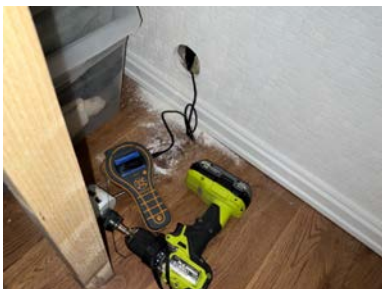
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap med belysning samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, platetopp samt kjøl-/og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- i og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

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

Årstall: 2008

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

XXX KARI HAR SATT INN:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje, innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp

Tilstandsrapport

rommet. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørføringer er av kobber.
Røropplegg fra byggeåret.
Stoppkran er plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.
- Påvist irr på rør under kjøkkenbenken. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

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

- Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen form for ventilering i vaskerom, ellers manglende tilluft til toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Bedre ventilering bør etableres i vaskerom og toalettrom. Uten tilstrekkelig med lufting kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2022, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Skap ombygget i 2011.
Elektriske varmekabler i badet. Ellers oppvarming med panelovner.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

2. Er det skader på 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drensfunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ingen synlig drenering. Selv om boligen har støpt plate på mark og ikke kjeller, bør vannansamlinger rundt ringmuren følges opp. Videre tiltak vurderes ved tegn til fukt eller redusert avrenning.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av kobber.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger, gjelder opplegg frem til boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/110 m²

Rekkehus: Entré, Kjøkken, 2 Bod, Stue, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Gang, 2 Soverom, Uinnredet loft

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 600 000

Fradrag for andel felles gjeld	-	406 143
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestengveien 36 ,1850 MYSEN 112 m² 2001 3 sov	21-03-2024	2 600 000	2 600 000	265 238	2 865 238	25 582
2 Vestengveien 16D ,1850 MYSEN 111 m² 1977 3 sov	14-02-2024	2 190 000	2 150 000	425 689	2 575 689	23 204
3 Vestengveien 30A ,1850 MYSEN 111 m² 1977 0 sov	01-03-2021	1 825 000	2 000 000	469 959	2 469 959	22 252
4 Vestengveien 30D ,1850 MYSEN 103 m² 1977 3 sov	18-01-2021	1 800 000	1 800 000	483 659	2 283 659	22 171
5 Vestengveien 46 ,1850 MYSEN 123 m² 2001 3 sov	16-10-2024	2 600 000	2 400 000	236 746	2 636 746	21 437
6 Vestengveien 28A ,1850 MYSEN 108 m² 1977 3 sov	18-12-2024	1 850 000	1 800 000	412 881	2 212 881	20 490
7 Vestengveien 44 ,1850 MYSEN 116 m² 2001 3 sov	03-11-2016	1 190 000	1 500 000	523 295	2 023 295	17 442

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	97 188
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	97 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

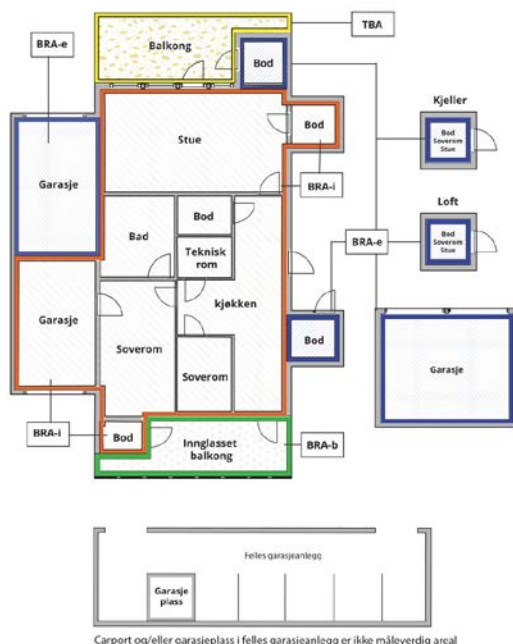
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	65			65	17	1	66
2. etasje	45			45			45
Loft		16		16			16
SUM	110	16			17	1	127
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Bod, Stue, Vaskerom, Toalettrom		
2. etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod		
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

- Utgang til terrasse fra stue.
- Tilgang til uinnredet loft via gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	101	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	158	276		0	61474 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Vestengveien 28 C

Hjemmelshaver

Gudim Bård, Gudim Sondre, Vesteng Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTENG BORETTSLAG	954534340		Sarpsborg og omegns boligbyggelag	Skjæringrud Gunnar, Skjæringrud Harriet Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
59	406 143

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Folkenborg i Mysen. Fra eiendommen er det ca. 1,5 km til 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 tuområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Privat vei. Parkering i parkeringskjeller eller på felles parkeringsplass.

Tilknytning vann

Privat vei. Parkering i parkeringskjeller eller på felles parkeringsplass.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Regulert område.

Tinglyste/andre forhold

Andel av felles festet tomt på 61 474 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 080 000	2005	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79463637			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2025		Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	
2	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF2595>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV	Oppdragsnr.	1113250078
Adresse	Vestengun. 28 C		
Postnr.	1850	Sted	myser
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2008 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fremtind forsikring			
Polise/avtalenr.		21544883	
Selger 1 Fornavn	Gunnar	Etternavn	Skjæringrud
Selger 2 Fornavn	Harriet	Etternavn	Skjæringrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Full oppussing
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2008. Flislegging, varme i gulv, nye baderomsmøbler
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Rørlegger Bredde Solheim
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Borettslaget har utbedret alle piper
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse lagt nytt tak, nye takrenner
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Borettslaget
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt el-opplegg i hele huset/leiligheten, alt er jordnet
Nytt sikringskap
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Elektriker Runar Solheim, firma Håkalia og Sandvig Trøgstad
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Regelmessig kontroll av Borettslaget (HMS)
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGSGKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 03.04.2025

Sted

Signatur selger 1:

Gunnar Skjæringrud

Signatur selger 2:

Harriet Skjæringrud

Nabolagsprofil

Vestengveien 28C - Nabolaget Folkenborg - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Folkenborg Linje 414, 417, 464, 477, 634	6 min 0.5 km
Mysen stasjon Linje R22	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	9 min
Kulturtorget Indre Østfold	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

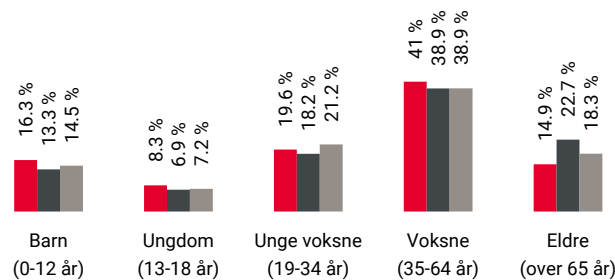
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Folkenborg	754	315
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	20 min 1.7 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	21 min 1.7 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 3.1 km

Dagligvare

Bunnpris Mysen PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Kiwi Mysen PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



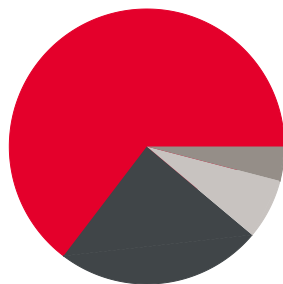
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Mysenhallen	14 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
⚽ Birkelunden balløkke	14 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 A.C.E Xpress Mysen	10 min	🚶
🚴 Family Sports Club Mysen	18 min	🚶

Boligmasse

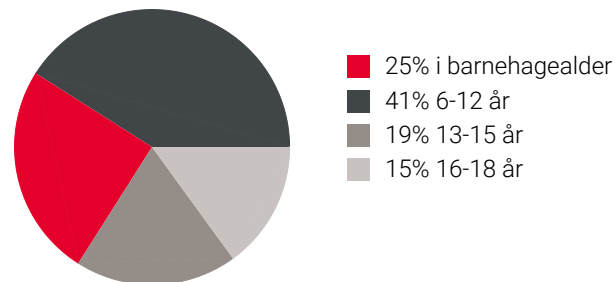


64% enebolig
24% rekkehus
4% blokk
7% annet

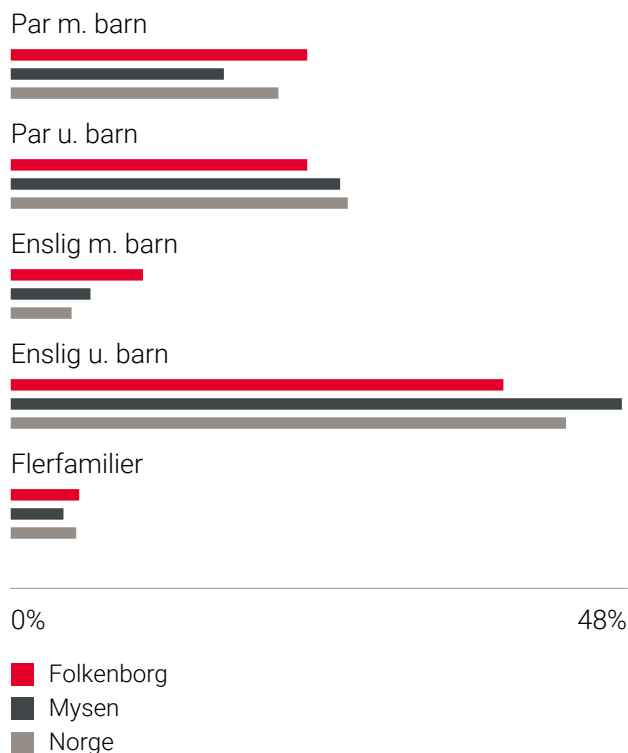
Varer/Tjenester

📍 Mysen Bysenter	13 min	🚶
📍 Vitusapotek Mysen	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

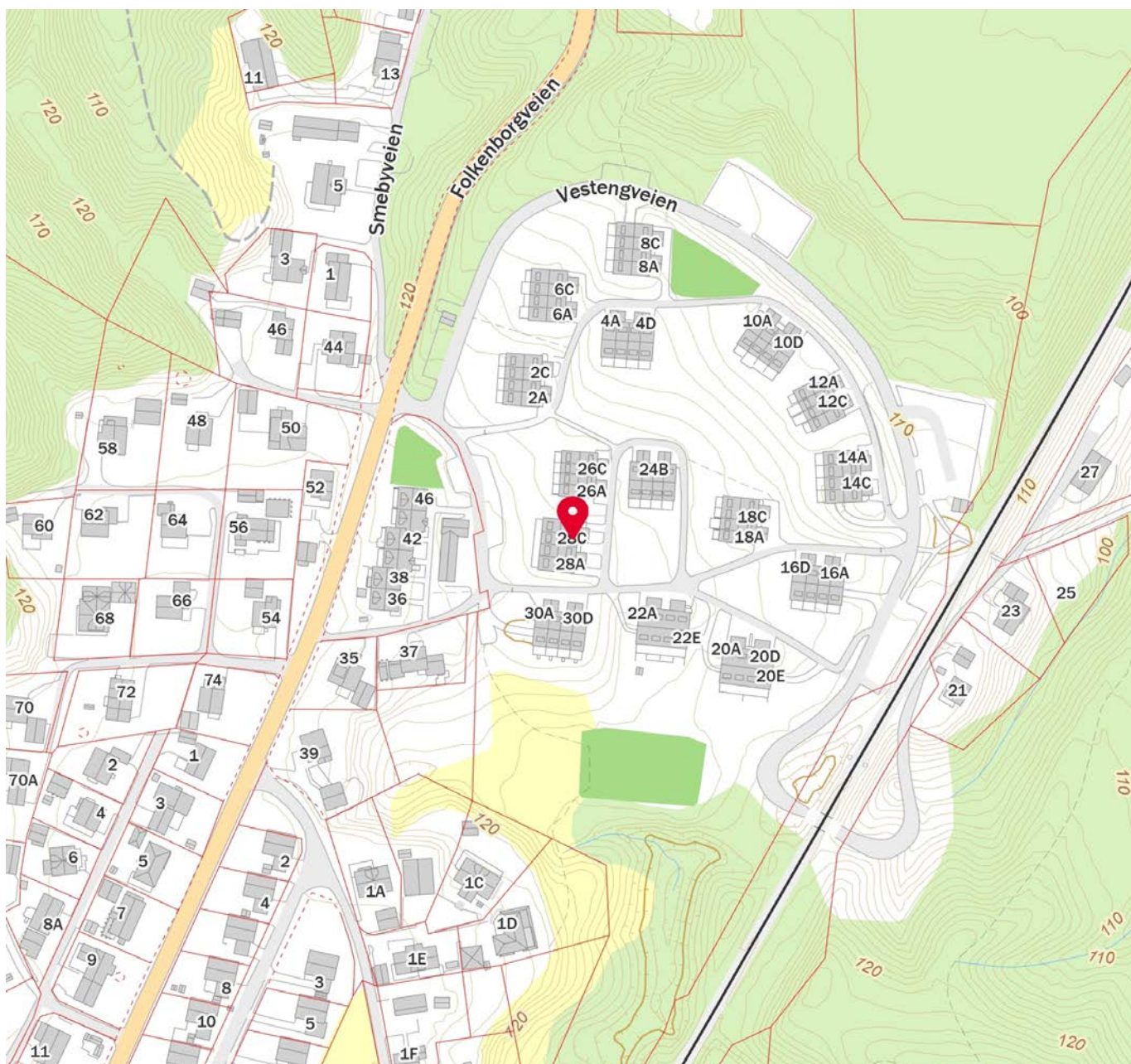
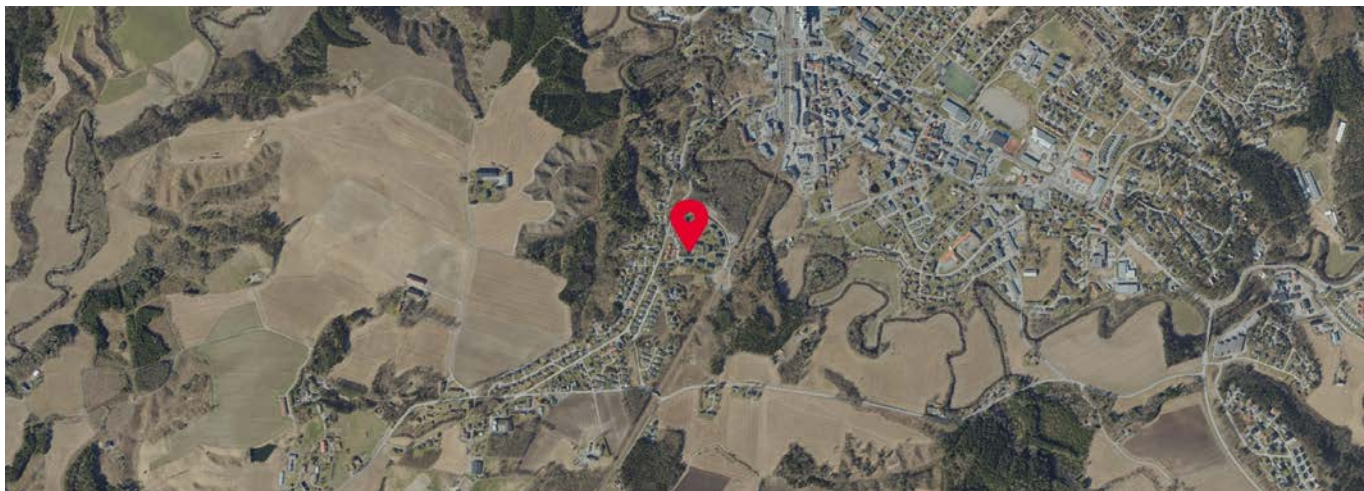


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ORDENSREGLER FOR VESTENG BORETTSLAG

Vedtatt på GF 15. mars 2012

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700 (2400-1000 helg). I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200 / 2400, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 0700-2200
- Lørdager klokken 1000-1800.
- Søn- og helligdager: Ikke støyende arbeid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At det ikke oppbevares mopeder / motorsykler i bodene.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast, glass og matavfall

Ordensregler for Vesteng borettslag -vedtatt på Generalforsamling 2012. Sist endret på generalforsamling 2023

sorteres og kastes i egne beholdere. Spesialavfall kastes i egen beholder hos f.eks brannvesenet eller leveres hos IØR. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Dette gjelder også meiseboller o.l til fugler.

Klesvask skal ikke henges ut på tørkestativ på søn- og helligdager. Sammenleggbare tørkestativ kan derimot benyttes på andelseiers terrasse.

5. Kjøring og parkering

Motorkjøretøy skal parkeres på regulerte oppstillingsplasser / parkeringsområder. Det følger én garasjeplass til hver leilighet. Denne skal tas i bruk før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på internområdet er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøring skal skje i gangfart.

Det vil ved gjentagende parkering av kjøretøy på internområdet, gis en skriftlig advarsel. Etter dette er styret gitt fullmakt til å fjerne kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
Garasjeanlegget skal kun benyttes til kjøretøy.

Det er ikke tillatt å parkere eller hensette tilhengere, bobiler, campingvogner, lastebiler, båter, avskiltede biler eller andre gjenstander for lagring/vinterlagring på borettslagets fellesområder eller parkeringsplasser uten søknad og godkjennelse fra styret.

Retningslinjer for montering av Elbil- lader:

- Det skal søkes styret om tillatelse før etablering av ladepunktet.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el-installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseier sin bolig, og den enkelte må selv betale for sitt forbruk.
- Ladepunktet skal ha mulighet for laststyring slik at maksimal ladestrøm kan begrenses.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under monteringen/etableringen av ladepunktet, eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen/etableringen.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig veggstikkontakt) i borettslaget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

- Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
- Det er kun tillatt med én hund / katt. Andre kjæledyr (inndyr), som holdes i bur, e.l, kan være flere enn én.
- Det er ikke tillatt installere egne luftegårder eller benytte terrassen til luftegård. Dyrene skal heller ikke oppholdes i egne bur utenfor andelseiers leilighet.
- Det er båndtvang på borettslagets fellesarealer.

7. Andre bestemmelser

Borettslaget har egne gressklippere til utlån for andelseierne. Gressklipperne skal rengjøres og settes tilbake til oppbevaringsplass umiddelbart etter bruk.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 02.04.25 Side 1 av 2

Vesteng Borettslag	V ³ r ref.:	79/59
Vestengveien 28 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1850 MYSEN	Eiere:	Gunnar S kjN ringrud, Harriet S kjN ringrud
Organisasjonsnr: 954 534 340	Andelsnr:	59

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 8 099

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 903
	Felleskostnader - 1	4 969
	Avdrag	1 144
Tilleggsytelser:	Dugnad	83

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	406 143	Gjeld siste ³ rsoppg.:	436 043
Klient ajourf. l ³ n:	24 928 247,22	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	26 764 126

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11454585 8, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.04.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 02.04.2025: 612 162

Andel av saldo: 9 974

(siste termin 01.01.2031)

L³ nenummer: 12123386793, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 02.04.2025: 15 803 841

Andel av saldo: 257 484

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.03.2042)

L³ nenummer: 12135969123, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 02.04.2025: 8 512 244

Andel av saldo: 138 686

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2047)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Widar Granberg

Adresse: Vestengveien 14 A

Postnr/-sted: 1850 MYSEN

Telefon: Mob.: 92846214

E-post: vesteng.brl@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	65 274	Gjeld:	436 043	Andre inntekter:	3 796
		Utgifter:	23 618		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	115 000
Andelsnr:	59	Partialobligasjonsnr:	59

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 02.04.25 Side 2 av 2

Vesteng Borettslag	V ³ r ref.:	79/59
Vestengveien 28 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1850 MYSEN	Eiere:	Gunnar S kjN ringrud, Harriet S kjN ringrud
Organisasjonsnr: 954 534 340		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 158/276

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 61474

j rlig festeavgift: 160 455,00

Avg. reguleres: 01.01.2026

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 79463637

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2 plan	Fjrrste innflytting:	01.05.1978
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjnpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:



Vedtekter

for Vesteng borettslag org nr. 954534340

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 05.07.04, ikraftttredelse 15.08.2005

Punkt 5-1 (8), 1. avsnitt fjernet iht. generalforsamlingsvedtak 18.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Eidsberg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) De leiligheter som har bygd terrasse og skillevegg, er selv ansvarlig for vedlikehold av dette. Styret kan likevel pålegge andelseierne vedlikehold dersom styret finner dette nødvendig. Kostnader ved pålegg om riving, flytting etc. for vedlikehold av veggen de er festet til, påfaller den enkelte andelseier.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier skal rense takrenner og nedløp og sørge for at vannet ledes bort fra grunnmuren/bygningen.

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Hvis andelseier ikke følger pålagte vedlikeholdspålegg, kan borettslaget, etter manglende respons på skriftlig purring, iverksette pålagt arbeid for andelseiers regning. Beis / maling holdes av styret.

(9) Dugnadshonorering.

Det er vedtatt dugnadshonorering ved at hver andelseier trekkes kr 1000,- pr år (kr 83,33 pr mnd) i anledning dugnad. Det gjennomføres 2 dugnader pr år, og de som deltar på dugnaden får tilbakebetalt innbetalt beløp. Dersom andelseier ikke deltar på dugnad tilfaller innbetalingen til borettslaget. Ordningen gjelder fra og med april 2012.

Dersom andelseier er forhindret fra å delta på borettslagets oppsatte dugnader, men over tid eller ved en annen anledning utfører forefallende arbeid bestemt av styret eller på generalforsamling, er dette å anse som deltakelse i dugnadsarbeid.

(10) Salting / stroing utenfor egen inngang og fram til internvei må kostes av den enkelte beboer.
(endret GF 2012)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (endret GF 2012)

6-1

Endringer

- (1) *Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller endre tomtens karakter uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder eller andre antenner, varmepumper, levegger, større lekeapparater, trampoliner m.v.)*
- (2) *Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 6.4)*
- (3) *Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.*

6-2 Vilkår

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

(i) Tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

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

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene.

Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) *Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår*

6-3 *Gjennomførte forandringer*

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

6-4 *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp varmepumper, uteplasser / terrasser og levegger.*

Uteplasser/terrasser og levegger i tilknytning til bolig må søkes styret. Det skal oppføres etter fastsatte tegninger (se vedlegg) og følgende spesifikasjoner for materialvalg:

Terrassegulv:

- *Bjelkelag legges med senteravstand 60cm. Dimensjon må avklares i hvert enkelt tilfelle.*
- *Terrassebord 28*120 impregnert festes med terrasseskruer.*
- *Alle nye terrasser skal ha fundamenter som er isolerte pga telehiv.*

Rekkverk og delevegger:

- *Stenderverk av 48*73 impregnert.*
- *Kledning på delevegger 19*145 dobbelt falset liggende impregnert.*
- *Rekkverkssprett av 19*120 impregnert*
- *Toppbord 34*145 impregnert altanrekkverk med flat topp.*

6-5 *Register (først og frem til bruk ved enkeltstående tillatelser).*

Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslaget generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår, som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret. Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

7. UTEAREAL

7-1 Fellesareal

- (1) *Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.*

7-2 Rett til bruk

- (1) *Arealet må kun benyttes som hage/uteareal/parkeringsplasser.*
- (2) *Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.*
- (3) *Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke, jfr punkt 6.*

7-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vesteng Borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Møtested: Nye Klubbhuset i Mysen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Vedtak:

Antall andelseiere: 8

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 8

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 2

Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Kent Vidar Kopperud og Pierre Reklev

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Ingen saker innkommet.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styrets innstilling: Samme honorar som i fjor med kr 133.000 til intern fordeling.

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Styrets innstilling ble enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tor-Widar Granberg er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Tor-Widar Granberg (gjenvalg for 2 år)

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Widar Granberg v/akklamasjon

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Marianne Østli og Stian Arnesen-Ødegaard er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Marianne Østli (gjenvalg for 2 år) og Nina Reklev (ny for 2 år)

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Østli og Nina Reklev v/akklamasjon

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Nina Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Pierre Reklev (ny)

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Pierre Reklev v/akklamasjon

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Nina Reklev og Pierre Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Anna Renate Berger (ny) og Pierre Reklev (gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Anna Renate Berger og Pierre Reklev v/akklamasjon

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Tor-Widar Granberg som delegat med Marianne Østli som varadelegat.

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Widar Granberg som delegat med Marianne Østli som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Mysen, 21. mars 2024

Hanne Dybedahl, møteleder/referent (sign.)

Kent Vidar Kopperud, protokollvitne (sign.)

Pierre Reklev, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vesteng Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Møtested: Nye klubbhuset i Mysen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 7

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 7

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Kent Vidar Kopperud og Kjell H. Vikeby

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Ingen inntømne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styrets innstilling: Samme honorar som i fjor med kr 133.000 til intern fordeling

Vedtak:

Som innstilling. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kent Vidar Kopperud og Linda Kristin Moskaug er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av begge

Vedtak:

Som innstilling. Valgt v/akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Pierre Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg

Vedtak:

Som innstilling. Valgt v/akklamasjon.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Anna Renate Berger og Pierre Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av begge

Vedtak:

Som innstilling. Valgt v/akklamasjon.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Widar Granberg som delegat med Marianne Østli som vara.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Mysen, 20.03.2025

Hanne Dybedahl, møteleder/referent (sign.)
Kent Vidar Kopperud, protokollvitne (sign.)
Kjell H. Vikeby, protokollvitne (sign.)

Vesteng Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 21.03.2024 kl. 18:00

Møtested: Nye Klubbhuset i Mysen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Mysen, 4. mars 2024

Vesteng Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen saker innkommet.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styrets innstilling: Samme honorar som i fjor med kr 133.000 til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tor Widar Granberg
Styremedlem, Stian Arnesen-Ødegaard
Styremedlem, Marianne Østli
Styremedlem, Linda Kristin Moskaug
Styremedlem, Kent Vidar Kopperud
Varamedlem, Nina Karoline Borgersen Reklev

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tor-Widar Granberg er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Tor-Widar Granberg (gjenvalg for 2 år)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Marianne Østli og Stian Arnesen-Ødegaard er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Marianne Østli (gjenvalg for 2 år) og Nina Reklev (ny for 2 år)

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Nina Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Pierre Reklev (ny)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Nina Reklev og Pierre Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Anna Renate Berger (ny) og Pierre Reklev (gjenvalg)

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Tor-Widar Granberg som delegat med Marianne Østli som varadelegat.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Vesteng Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Vesteng Borettslag for 2023

Vesteng Borettslag org.nr., 954534340 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Vesteng Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 64 enheter, og har beliggenhet i Indre Østfold kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tor Widar Granberg
Styremedlem, Stian Arnesen-Ødegaard
Styremedlem, Marianne Østli
Styremedlem, Linda Kristin Moskaug
Styremedlem, Kent Vidar Kopperud
Varamedlem, Nina Karoline Borgersen Reklev

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Byttet 20 ytterdører.

8 leiligheter har byttet vinduer i 2. etasje. To leiligheter har byttet alle fire vinduer, resten har byttet to.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Forsikringssak i 16 A vedrørende diverse lekkasjer.

Forsikringssak i 22 F. Vann på soveromsgulv.

Mus i 28 D. Skadedyrkontrollen ble kontaktet.

Vannskade etter regn i 18 B.

Søknad om bruksendring i 10 D. Avlangt vindu i stuedelen og vindu på bad i 2. etasje. Beboerne fikk beskjed om å kontakte kommunen fordi det dreier seg om fasadeendringer.

Lagt til nytt punkt i ordensreglene om EL-bil ladere.

Innhentet tilbud på etterisolering og bytte av kledning på ytterveggene. Blir ikke aktuelt å gjøre noe med dette på en stund på grunn av økonomi. Prioriterer å ferdigstille pågående bytting av dører og vinduer.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Bytte 20 vinduer og 15 dører.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2024

Resultatregnskap for Vesteng Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 069 888	3 069 888	3 069 900	3 369 900
Innkrevde kostnader finans		2 041 824	1 722 864	2 041 600	2 251 880
Innkrevde andre kostnader	1	44 744	44 744	63 740	63 740
Andre inntekter	2	24 450	3 500	0	0
Sum inntekter		5 180 906	4 840 996	5 175 240	5 685 520
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	37 884	57 534	67 500	67 500
Styrehonorar	4	133 000	133 000	133 000	133 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		24 092	26 861	29 160	28 310
Avskrivning	5	12 901	12 901	12 900	7 530
Revisjonshonorar	6	6 250	6 125	6 500	6 700
Forretningsfjernerhonorar		156 570	155 022	156 570	156 570
Drift og vedlikehold	7	1 322 582	1 102 786	1 221 000	1 243 000
TV/bredbånd		398 350	342 290	360 000	422 250
Forsikringer		459 749	418 503	481 000	515 000
Kommunale avgifter		896 200	734 697	810 000	1 026 900
Festeavgift		160 455	160 455	161 000	161 000
Kostnader strøm, energi		40 760	30 511	32 000	42 000
Andre driftskostnader	8	63 087	58 337	93 700	93 200
Sum kostnader		3 711 880	3 239 021	3 564 330	3 902 960
Driftsresultat		1 469 026	1 601 975	1 610 910	1 782 560
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		46 542	44 615	0	0
Renteinntekter		150 865	56 284	0	50 000
Rentekostnader		1 220 802	674 515	1 173 560	1 455 410
Sum finansielle poster		-1 023 395	-573 616	-1 173 560	-1 405 410
Resultat		445 630	1 028 359	437 350	377 150
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		445 630	1 028 359	0	0

Balanse for Vesteng Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	17 150 928	17 150 928
Andre driftsmidler	5	7 526	20 427
Sum anleggsmidler		17 158 454	17 171 355
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		21 069	0
Kundefordringer		2 200	750
Andre fordringer	10	996 083	464 734
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 923 065	4 350 716
Konto for skattetrekk-bundne midler		12	5 934
Sum omløpsmidler		4 942 429	4 822 133
SUM EIENDELER		22 100 883	21 993 488

Balance for Vesteng Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		-11 094 871	-11 540 502
Sum egenkapital	11, 12	-11 088 471	-11 534 102
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 951 559	26 781 864
Borettsinnskudd	14	6 628 000	6 628 000
Sum langsiktig gjeld		32 579 559	33 409 864
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 023
Leverandørgjeld		580 955	84 803
Skyldig off. myndigheter		572	8 272
P ³ Inpte renter		24 210	11 464
Annen kortsiktig gjeld	15	4 059	6 164
Sum kortsiktig gjeld		609 796	117 726
Sum gjeld		33 189 355	33 527 590
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		22 100 883	21 993 488

Vesteng Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tor Widar Granberg
Styreleder

Stian Arnesen-Ødegaard
Styremedlem

Linda Kristin Moskaug
Styremedlem

Marianne Østli
Styremedlem

Kent Vidar Kopperud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	4 704 408	4 667 811
Endring disponible midler		
i retts resultat	445 630	1 028 359
Tilbakeføring avskrivninger	12 901	12 901
Avdrag på lån	-830 306	-1 004 663
i retts endring av disponible midler	-371 774	36 596
Disponible midler	4 332 633	4 704 408
Omløpsmidler	4 942 429	4 822 133
Kortsiktig gjeld	-609 796	-117 726
Disponible midler	4 332 633	4 704 408

Den 01.01.24 forfaller avdrag på lån Husbanken med kr 42.975. Dette avdraget vil redusere disponible midler 01.01.24.

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2023	2022
3604 Inntekter dugnad	44 744	44 744
Sum	44 744	44 744

Dugnadshonorar: kr 44.744 (innkrevd kr 83 x 64 andeler i 12 mnd = kr 63.744 - utbetalt kr 19.000).

Note 2 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	24 450	3 500
Sum	24 450	3 500

Kto 3900 Andre inntekter: Erstatning fra Bane NOR SF vedr. ny undergang kr 20.000, utleie av henger og salg av nkkler og portp pner kr 4.450.

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lnn til ansatte	33 825	51 370
5020 Feriepenger	0	6 164
5092 Feriepenger	4 059	0
Sum	37 884	57 534

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lnn er utbetalt iht timelister og gjelder div. arbeid p³ uteomr³ det. Antall³ rsverk: 0,1.

Borettslaget er ikke pliktig til³ ha tjenstepensjon (OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Container 20FT	TORO Spakstyrt 4800
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 188	64 505
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 188	64 505
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 188	56 979
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	7 526
i rets avskrivninger :	0	12 901
Anskaffelses ³ r :	2011	2019
Antatt levetid i ³ r :	10	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	1 271 144	1 059 387
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	32 000	33 270
6609 Egenandel forsikring	10 000	4 000
6612 Kostnader garasjer	9 438	6 128
Sum	1 322 582	1 102 786

Vedlikehold omfatter lypende fast vedlikehold som snrybmjyting, feiing og serviceavtaler brann og skadedyr, samt forefallende vedlikehold bygninger og uteomr³ de bl.a. utskifting av diverse ytterdyrer og vinduer samt utbedring kondenssskade.

Styret vurderer det gjennomfyrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6490 Leie Container	16 515	14 390
6500 Verktuy og redskap	5 865	0
6540 Kontorutstyr	14 969	0
6550 Driftsmateriell	1 820	5 387
6740 Honorar teknisk	0	8 906
6800 Kontorrekvisita	2 799	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	9 125	16 252
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 780	4 770
7710 Generalforsamling/ ³ rsmnte	2 038	2 186
7770 Bank og kortgebyr	2 621	2 327
7771 Diverse purregebyr og renter	-118	-141
7790 Andre driftskostnader	2 674	4 265
7875 Tap p ³ felleskostnader	0	-6
Sum	63 087	58 337

Kto 7790 Andre driftskostnader: Leie av garasje og servering dugnad.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1977	17 150 928
Bokfyrtd verdi 31.12.	17 150 928

Tomt. Gnr. 158 og bnr. 276 er leiet. Gnr. og bnr. er endret fra 1.1.2020 da Eidsberg kommune gikk inn i Indre d stfold kommune. Festeavtale inng³ tt 01.01.1976, tinglyst 03.05. samme³ r.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfyrtd.

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	996 083	464 734
Sum	996 083	464 734

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-11 534 102	-12 562 461
i rets resultat	445 630	1 028 359
Egenkapital 31.12.	-11 088 471	-11 534 102

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
L³ nenummer:	12135969123	12123386793	11454585 8
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2018	2012	1993
Rentesats:	5,45 %	5,45 %	3,873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.03.2042	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000	22 550 000	1 950 000
L³ nesaldo 01.01:	8 924 886	17 025 752	831 226
Avdrag i perioden:	189 428	551 378	89 500
L³ nesaldo 31.12:	8 735 458	16 474 374	741 726

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	44	422 816	18 603 904
	16	389 443	6 231 088
	4	279 143	1 116 572

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1977 kr 6 628 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	4 059	6 164
Sum	4 059	6 164

Resultat og balanse med noter for Vesteng Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vesteng Borettslag

Styreleder	Tor Widar Granberg (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Marianne Østli (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Stian Arnesen-Ødegaard (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Linda Kristin Moskaug (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kent Vidar Kopperud (sign.)	16.02.2024

Til generalforsamlingen i
Vesteng Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vesteng Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 445 630. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 628 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 19. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Vesteng Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00

Møtested: Nye klubbhuset i Mysen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Ingen innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Mysen, 05.03.2025

Hilsen styret i Vesteng Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styrets innstilling: Samme honorar som i fjor med kr 133.000 til intern fordeling

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tor Widar Granberg
Styremedlem, Kent Vidar Kopperud
Styremedlem, Marianne Østli
Styremedlem, Linda Kristin Moskaug
Styremedlem, Nina Karoline Borgersen Reklev
Varamedlem, Pierre Reklev

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kent Vidar Kopperud og Linda Kristin Moskaug er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av begge

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Pierre Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Anna Renate Berger og Pierre Reklev er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av begge

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Vesteng Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Vesteng Borettslag for 2024

Vesteng Borettslag, org.nr. 954534340 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Vesteng Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 64 enheter, og har beliggenhet i Indre Østfold kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tor Widar Granberg, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nina Karoline Borgersen Rekev, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marianne Østli, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Linda Kristin Moskaug, Valgt fra 08.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kent Vidar Kopperud, Valgt fra 08.05.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Pierre Rekev, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Det har blitt byttet 20 dører og 18 vinduer.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det har vært tre forsikringsaker. Alle sakene er ferdig behandlet og lukket.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Arbeidet med å bytte dører og vinduer fortsetter i 2025.

Garasjeporter skal byttes ut i mars (4 porter).

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Internkontrollen er ivaretatt. Brannvern blir ivaretatt av eksternt firma. Styret leverte skjema til alle beboerne før jul der de ble bedt om å ta sjekk av sanitæranlegg i tillegg til å føre opp alder på varmtvannsbereder. 43 av 64 leverte inn skjema.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap for Vesteng Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 369 696	3 069 888	3 369 900	3 659 700
Innkrevde kostnader finans		2 251 680	2 041 824	2 251 880	2 244 390
Innkrevde andre kostnader	1	41 244	44 744	63 740	63 740
Andre inntekter	2	1 750	24 450	0	0
Sum inntekter		5 664 370	5 180 906	5 685 520	5 967 830
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	48 916	37 884	67 500	56 250
Styrehonorar	4	133 000	133 000	133 000	133 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		25 647	24 092	28 310	26 700
Avskrivning	5	7 526	12 901	7 530	0
Revisjonshonorar	6	6 500	6 250	6 700	6 800
Forretningsfjrrerhonorar		156 570	156 570	156 570	156 570
Drift og vedlikehold	7	1 439 867	1 322 582	1 243 000	1 142 000
TV/bredb³nd		417 362	398 350	422 250	435 000
Forsikringer		498 494	459 749	515 000	583 000
Kommunale avgifter		1 003 599	896 200	1 026 900	1 168 100
Festeavgift		160 455	160 455	161 000	161 000
Kostnader str³m, energi		47 185	40 760	42 000	49 000
Andre driftskostnader	8	67 465	63 087	93 200	94 200
Sum kostnader		4 012 586	3 711 880	3 902 960	4 011 620
Driftsresultat		1 651 784	1 469 026	1 782 560	1 956 210
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		50 204	46 542	0	0
Renteinntekter		182 803	150 865	50 000	70 000
Rentekostnader		1 449 613	1 220 802	1 455 410	1 401 860
Sum finansielle poster		-1 216 606	-1 023 395	-1 405 410	-1 331 860
Resultat		435 177	445 630	377 150	624 350
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra opptjent egenkapital		435 177	445 630	0	0

Balanse for Vesteng Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	17 150 928	17 150 928
Andre driftsmidler	5	0	7 526
Sum anleggsmidler		17 150 928	17 158 454
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	21 069
Kundefordringer		0	2 200
Andre fordringer	10	1 096 747	996 083
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		3 592 875	3 923 065
Konto for skattetrekk-bundne midler		12	12
Sum omløpsmidler		4 689 634	4 942 429
SUM EIENDELER		21 840 562	22 100 883

Balanse for Vesteng Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		-10 659 694	-11 094 871
Sum egenkapital	11, 12	-10 653 294	-11 088 471
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 159 576	25 951 559
Borettsinnskudd	14	6 628 000	6 628 000
Sum langsiktig gjeld		31 787 576	32 579 559
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 099	0
Leverandørgjeld		668 534	580 955
Skyldig off. myndigheter		805	572
P ³ Inpte renter		23 131	24 210
Annen kortsiktig gjeld	15	5 711	4 059
Sum kortsiktig gjeld		706 279	609 796
Sum gjeld		32 493 856	33 189 355
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		21 840 562	22 100 883

Vesteng Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tor Widar Granberg
Styreleder

Nina Karoline Borgersen Reklev
Styremedlem

Linda Kristin Moskaug
Styremedlem

Kent Vidar Kopperud
Styremedlem

Marianne d'stli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	4 332 633	4 704 408
Endring disponible midler		
i retts resultat	435 177	445 630
Tilbakeføring avskrivninger	7 526	12 901
Avdrag på lån	-791 982	-830 306
i retts endring av disponible midler	-349 279	-371 774
Disponible midler	3 983 354	4 332 633
Omløpsmidler	4 689 634	4 942 429
Kortsiktig gjeld	-706 279	-609 796
Disponible midler	3 983 354	4 332 633

Den 01.01.25 forfaller avdrag på lån i Husbanken med kr 43.629. Dette avdraget vil redusere disponible midler 01.01.25.

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3604 Inntekter dugnad	41 244	44 744
Sum	41 244	44 744

Dugnadshonorar: kr 41.244 (innkrevd kr 83 x 64 andeler i 12 mnd = kr 63.744 - utbetalt kr 22.500).

Note 2 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	1 750	24 450
Sum	1 750	24 450

Kto 3900 Andre inntekter: salg av nrkler.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	43 205	33 825
5092 Feriepenger	5 711	4 059
Sum	48 916	37 884

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn er utbetalt iht. timelister og gjelder div. arbeid p³ uteomr³ det. Antall ³ rsverk: 0,1.
Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon (OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Container 20FT	TORO Spakstyrt 4800
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 188	64 505
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 188	64 505
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 188	64 505
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
i rets avskrivninger :	0	7 526
Anskaffelses ³ r :	2011	2019
Antatt levetid i ³ r :	10	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	1 306 608	1 271 144
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	42 738	32 000
6609 Egenandel forsikring	64 000	10 000
6612 Kostnader garasjer	26 521	9 438
Sum	1 439 867	1 322 582

Vedlikehold omfatter lypende fast vedlikehold som snøbryting, feiing og serviceavtaler brann og skadedyr, samt forefallende vedlikehold bygninger og uteomr³ de. I tillegg er det utført bl.a utskifting av diverse ytterdører og vinduer, samt utbedring etter vanninntrengning.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Leie Container	27 997	16 515
6500 Verktøy og redskap	13 354	5 865
6540 Kontorutstyr	0	14 969
6550 Driftsmateriell	1 226	1 820
6800 Kontorrekvisita	0	2 799
7090 Driftskostn. traktor;maskin	13 085	9 125
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 847	4 780
7710 Generalforsamling ³ rsmøte	2 078	2 038
7770 Bank og kortgebyr	2 603	2 621
7771 Diverse purregebyr og renter	-551	-118
7790 Andre driftskostnader	2 828	2 674
Sum	67 465	63 087

Kto 7790 Andre driftskostnader: Leie av garasje og servering dugnad.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1977	17 150 928
Bokført verdi 31.12.	17 150 928

Tomt. Gnr. 158 og bnr. 276 er leiet. Gnr. og bnr. er endret fra 1.1.2020 da Eidsberg kommune gikk inn i Indre Østfold kommune. Festeavtale inng³ tt 01.01.1976, tinglyst 03.05. samme³ r.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	1 096 747	996 083
Sum	1 096 747	996 083

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-11 088 471	-11 534 102
i rets resultat	435 177	445 630
Egenkapital 31.12.	-10 653 294	-11 088 471

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vN re positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
L ³ nenummer:	12135969123	12123386793	11454585 8
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2012	1993
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.03.2042	01.01.2031
Opprinnelig ³ nebelnyp:	35 000 000	22 550 000	1 950 000
L ³ nesaldo 01.01:	8 735 458	16 474 374	741 726
Avdrag i perioden:	175 952	530 095	85 935
L ³ nesaldo 31.12:	8 559 507	15 944 279	655 791

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	44	409 912	18 036 128
	16	377 558	6 040 928
	4	270 624	1 082 496

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1977 kr 6 628 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	5 711	4 059
Sum	5 711	4 059

Resultat og balanse med noter for Vesteng Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vesteng Borettslag

Styreleder	Tor Widar Granberg (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Nina Karoline Borgersen Reklev (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Kent Vidar Kopperud (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Linda Kristin Moskaug (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Marianne Østli (sign.)	18.02.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vesteng Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesteng Borettslag som viser et overskudd på kr 435 177. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 27. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

DEC 1976

NO. NR.	7532/16
DAG	7/12 1976
PRIS	1782
HEGGEN OG FRØLAND SØRØSKRIVEREMDET	

F E S T E K O N T R A K T

mellom Arnt Mysen, Mysen,
Liv Mysen Gudim, Askim,
Magnus Mysen, Mysen,
Johannes Mysen, Enga, Mysen,
som grunneiere,
og Vesteng Borettslag, Mysen,
som fester,
om feste av eiendommen Mysen Nordre, ~~Vesteng gnr. 58,~~
~~bnr. 116.~~ "Vesteng felt A" gnr. 58 bnr. 276

1. Eiendommen skal disponeres for boligutbygging ifg. reguleringsplan, stadfestet 30/5-1975.
2. Festetiden løper fra 1/1-1976 og gjelder for 80 år.
3. I festeavgift betales kr. 34.560,- pr. år og gjeldende fra 1/1-1976.
Avgiften forfaller forskuddsvis i 2 halvårlige terminer hver 1/1 og 1/7, første gang 1/1-1976.
Avgiften indeksreguleres hvert 10. år etter engrosprisindeks. Dersom forfalt avgift ikke betales innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren tvangsinn-drive denne uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.
4. Grunneierne skal stille området til disposisjon fritt for pengeheftelser.
Grunneierne er forpliktet til å foreta de nødvendige hjemmel påtegninger for pantsettelsen.
5. Grunneierne må respektere og er bundet av Husbankens regler og bestemmelser for å yde lån til utbygging, således så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank, skal:

- a. Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - b. Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
 - c. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
 - d. Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år - foruten retten til fremtidig avgift - foran Husbankens panterett.
 - e. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomte etter lovlig skjønn.
6. Vesteng Borettslag bærer alle utgifter ved opprettelse av denne kontrakt.
Kontrakten skal tinglyses på eiendommen.

Mysen/Sarpsborg, den ~~11/76~~ 8/1-76.

Arnt Mysen
Arnt Mysen

Liv Mysen Gudim
Liv Mysen Gudim

Magnus Mysen
Magnus Mysen

Johannes Mysen
Johannes Mysen

Vesteng Borettslag

Olavimoth
Thor Sundan

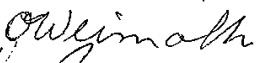
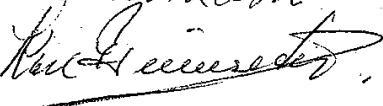
Etter avholdt skylddelingsforretning er det enighet om at det festede areal alene omfatter g.nr. 58 br.nr. 276 "Vestfelt A" av skm. o.30 i Eidsberg, som forutsatt ved kontraktens inngåelse.

Bekreftes på grunn-
eiernes vegne i.h.t.
fullmakt:


ADVOKAT
ROLF YTREHUS
MYSEN

Mysen/Sarpsborg 7/12. 1976.

Vesteng Borettslag

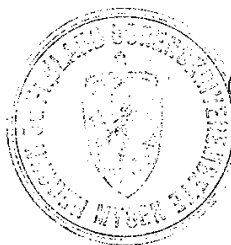



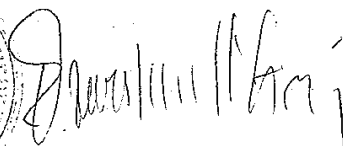
DOK. NR. 7532 DAGBOK FØRT 7/12 76
VED HEGGEN OG FRØLAND SØRENSKRIVEREMBETE
ANMERKET 7 des 76
FØLGENDE ANMERKES:

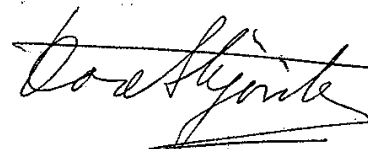
Dokumentavgift er betalt med kr. 8650 -

Gebyr / etc. med kr. 650 -

Heggen og Frøland sorenskriverembete, Mysen









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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: Vestengveien 28C
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre