

aktiv.



Meieriveien 10, 1850 MYSEN

**Mysen - Flott selveierleilighet med
attraktiv beliggenhet i sentrum.
Vestvendt balkong på 18 m.²**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Storgaten 2
1850 Mysen

Flott selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i sentrum. Vestvendt balkong på 18 m.²

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Mysen sentrum. Gåavstand til alle sentrumsfasiliteter i Mysen. Populært boligsameie med gode boforhold.

Heis. Lave bokostnader.

Leiligheten ligger i 2. etg. og inneholder:

Entré, gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken med utgang til vestvendt balkong på 18 m².

Kjellerbod.

Beliggenhet:

Perfekt beliggenhet i Mysen sentrum, med 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. 65 minutter til Oslo S). For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 700 000,-	BRA-i/BRA Total	104/110 kvm
Omkostn.:	Kr 93 740,-	Tomtstr.:	2295.1 m ²
Total ink omk.:	Kr 3 793 740,-	Soverom:	2
Felleskostn.:	Kr 3 515,-	Antall rom:	3
Selger:	Line Merete	Gnr./bnr.	Gnr. 330, bnr. 105
	Obrestad	Snr.	13
		Oppdragsnr.:	1108240229
	Obrestad		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2002		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	91
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2295.1 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av selveier tomt på 2 295 m². Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

Beliggenhet

Selveierleiligheten ligger i Mysen, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 10 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av

butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Leilighetsbygg, forretninger.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje på 104 m² BRA-I, oppført i 2002. Leiligheten inneholder: Entré, gang, toalettrom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken med utgang til vestvendt veranda på 18 m². Bod i kjeller på 6,5 m² (BRA-E). Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad og toalettrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Leiligheten innredninger, overflater og installasjoner er opplyst å være fra byggeår. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Verditakst

Kr 3 700 000

Innhold

2. etg.: Entré, gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken med utgang til vestvendt balkong på 18 m².
Kjellerbod.

Standard

UTVEDNDIG

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass fra

byggeår.

Til info:

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

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b-30, lydklasse 35db fra byggeår.

Balkongdør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

TG 2: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørhåndtaket på balkongdøren har sklidd ut av sylindere.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av dørhåndtak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vestvendt balkong oppført i betongkonstruksjon på 18 m² med tilgang fra stue. Grått terrasseteppe på dekke, rekkverk i stål og fasadeplater med en høyde på 116 cm.

INNVENDIG

Overflater:

Gulv: Trestavs parkett.

Vegger: Malt strietapet på gips.

Himling: Malte gipsplater.

TG 2: Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater uten at det ble observert noen større skader av betydning, foruten om at gipsplater har sprukket opp i skjøter.

Konsekvens/tiltak: Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

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

TG 2: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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. Slike

skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

VÅTROM

Bad:

Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet har beige baderomsinnredning med slette fronter, platetopp i laminat med en nedsenket servant med ettgreps blandebatteri, samt 2 overhengende skap, speil og belysning. Dusjhjørne med tett sokkel og buede dusjdører i herdet glass. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert taklampe i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via avtrekksventil i tak, tilluft under dørblad. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Ferdiggattesten bekrefter at byggearbeidene er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene på oppføringstidspunktet.

Overflater vegger og himling:

Flis på vegger og malte gipsplater i tak.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm, høyde på dørrterskel 15mm.

TG 2: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Det er påvist avvik på fall utenfor dusjsonen (flatt gulv). Ved en eventuell lekkasje vil det være mulighet for at vann ikke vil gå til sluk. Badet har 2 sluk, men fall mot sluk utenfor dusjsonen er malt til 0 mm. (Flatt gulv). Det anbefales å borre en mindre åpning/spalte i sokkelisten slik at lekkasjevann kan renne til sluk i dusjsonen også.

Silikonfuger i dusjonen har svertesopp

Konsekvens/tiltak: Installerings av tett dusjkabinett anbefales. Lokal utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk i og utenfor dusjsonen i plast, tettesjikt av typen smøremembran med synlig slukmansjett under klemring.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Installerings av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning:

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

TG 2: Innredning har mindre skader

Konsekvens/tiltak: Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å bytte innredning.

WC-rom:

Toalettrom med flis på gulv, malt strietapet på vegger og malte gipsplater i tak. Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite fronter, en helstøpt servant med ett-greps blandebatteri, og speil med integrert belysning. Rommet har også et gulvstående toalett og varmekabler i gulv. Avtrekk via ventil i tak, tilluft under dørblad.

Kjøkken:

Overflater og innredning

Originalt heltre kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeår. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr fra Gorenje, kjøl/fryseskap fra Samsung og oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Det er montert waterguard, men ikke komfyrvakt på kjøkkenet. DSBs regelverk regulerer bare endringer i den faste installasjonen – ikke endringer i innredning i bygning (nytt kjøkken). Ettermontering av komfyrvakt anbefales.

TG 2: Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i samme skap. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

TG 2: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Gjelder kun vannrør under kjøkkenbenk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Utendørs gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85008662

Radonmåling

TG 2: Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut
Konsekvens/tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger.

Varmtvannstank:

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert under kjøkkenbenk og tilkoblet waterguard.

TG 2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré fra byggeår. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp
- 10 kurser
- Jordfeilbryter.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon på anlegget vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 754 409

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 866 753

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Per mnd.:

Felleskostnader kr 2 372,-

A-konto vann og avløp kr 664,-

Kostnad fordelt likt kr 479,-

Totalt kr 3515,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 515

Andel fellesformue

Kr 25 762

Andel fellesformue dato

07.10.2024

Sameiet

Sameienavn

Centrum Terrasse

Organisasjonsnummer

985 509 638

Om sameiet

Centrum Terrasse Sameie ble stiftet 25.02.2003 og har organisasjonsnummer 985509638.

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pr. d.d. ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 105, seksjonsnummer 13 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/330/105/13:

01.07.1898 - Dokumentnr: 900045 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

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

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1903 - Dokumentnr: 900076 - Forbud mot næringsvirks.
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1903 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1921 - Dokumentnr: 900066 - Forbud mot næringsvirks.
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1921 - Dokumentnr: 900182 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1974 - Dokumentnr: 2855 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1977 - Dokumentnr: 3505 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:105
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2002 - Dokumentnr: 7326 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 25.000,- som sikkerhet for
fellesutgifter
Prioritet etter 90 % av verditakst
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2002 - Dokumentnr: 7326 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/3555

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og kloakk: Offentlig via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: 012520150001 Områdereguleringsplan for Mysen sentrum - Formål: Sentrumsformål, Park - Vedtaksdato: 10.09.2015

Kommuneplan: 0125201601 Kommuneplanens arealdel 2015-2027 - Formål: Krav om felles planlegging - Periode: 2015.2027

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Ingen.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

Seksjonseier som har garasje plass kan leie ut sin plass kun til andre seksjonseiere/ husets beboere. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrettigheter. Enhver seksjonseier er pliktig å melde utleie og salg av sin seksjon, samt hvem leier eller kjøper er, til Sameiets styre. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier. Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Legalpant

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

Kommentar 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

93 740 (Omkostninger totalt)
104 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
106 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 804 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 806 940 (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 93 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke . 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag i jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.10.2024



Meierivn 10

2 etg



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

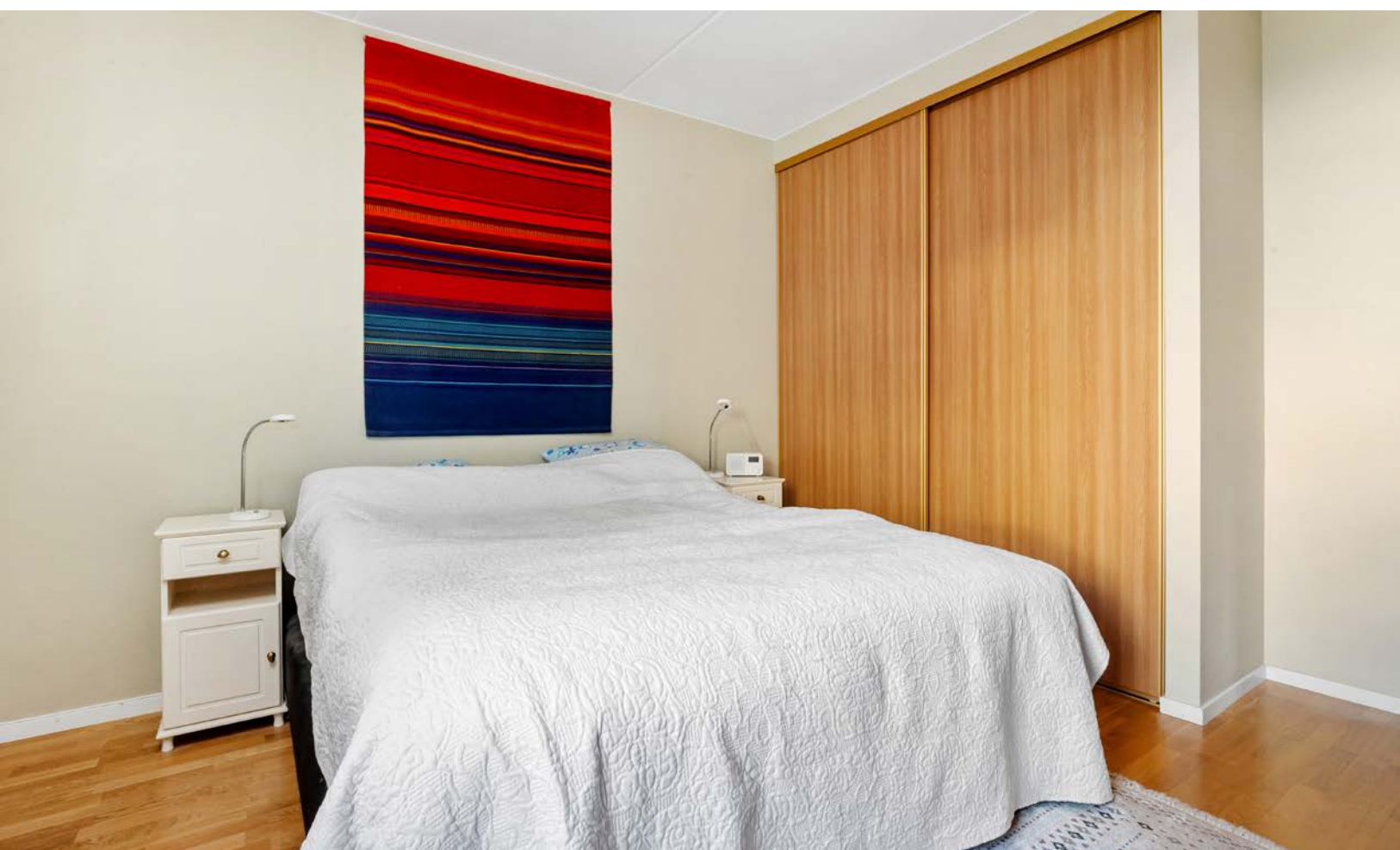





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Meieriveien 10, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 105, snr. 13

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 04.10.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 21049-1583

Referansennummer: OU1307

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje på 104 m² BRA-I, oppført i 2002. Leiligheten inneholder: Entré, gang, toalettrom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken med utgang til vestvendt veranda på 18 m². Bod i kjeller på 6,5 m² (BRA-E). Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad og toalettrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Leiligheten innredninger, overflater og installasjoner er opplyst å være fra byggeår. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Bygning generelt:

Bygget er oppført i murkonstruksjon med innvendig bindingsverk, utvendig fasader har forblendet teglstein og trepanel. Takkonstruksjon type saltak, tekket med stål/aluminiumsplater. Konstruksjonen er ikke vurdert av taksmann da disse er fellesanliggende for sameiet.

Leiligheten ligger i Mysen, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 10 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass fra byggeår.

Til info:

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

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b-30, lydklasse 35db fra byggeår.

Balkongdør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

Vestvendt balkong oppført i betongkonstruksjon på 18 m² med tilgang fra stue. Grått terraseteppe på dekke, rekkverk i stål og fasadeplater med en høyde på 116 cm

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Trestavs parkett.

Vegger: Malt strietapet på gips.

Himling: Malte gipsplater.

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Innvendige glatte dører i finer, begge soverommene har skyvedører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet har beige baderomsinnredning med slette fronter, platetopp i laminat med en nedsenket servant med ett-greps blandebatteri, samt 2 overhengende skap, speil og belysning. Dusjhjørne med tett sokkel og buede dusjdører i herdet glass. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert taklampe i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via avtrekksventil i tak, tilluft under dørbblad.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ferdigattesten bekrefter at byggearbeidene er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene på oppføringstidspunktet.

Flis på vegger og malte gipsplater i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm, høyde på dørterskel 15mm. Sluk i og utenfor dusjsonen i plast, tettesjikt av typen smøremembran med synlig slukmansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/-hjørne. Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørbblad. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtzone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

Originalt heltre kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeår. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr fra Gorenje, kjøl/fryseskap fra Samsung og oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

*Det er montert waterguard, men ikke komfyrvakt på kjøkkenet. DSBs regelverk regulerer bare endringer i den faste installasjonen – ikke endringer i innredning i bygning (nytt kjøkken). Ettermontering av komfyrvakt anbefales.
Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten fra byggeår.

SPESIALROM

Toalettrom med flis på gulv, malt strietapet på vegger og malte gipsplater i tak.
Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite fronter, en helstøpt servant med ett-greps blandebatteri, og speil med integrert belysning.
Rommet har også et gulvstående toalett og varmekabler i gulv. Avtrekk via ventil i tak, tilluft under dørbblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i samme skap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og toalett, tilluft via ventiler i vindu.
Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad og toalettrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert under kjøkkenbenk og tilkoblet waterguard.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i entré fra byggeår.

- Hovedsikring 40 amp
- 10 kurser
- Jordfeilbryter

Oppdraget er et salg via fullmektig.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selveier tomt på 2 295 m². Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

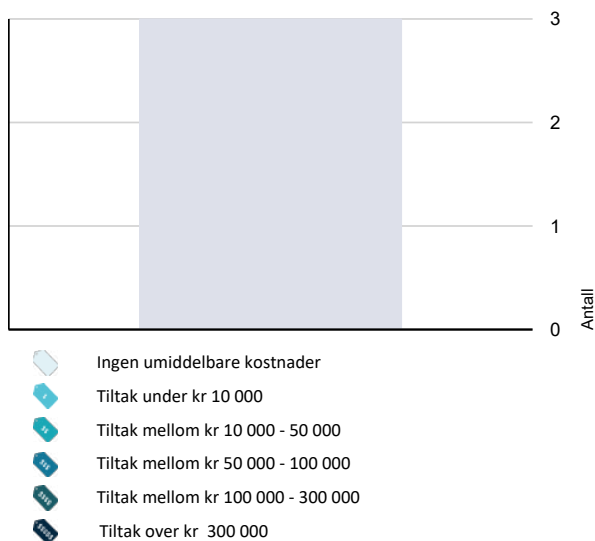
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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




Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass fra byggeår.

Til info:

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

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørhåndtaket på balkongdøren har sklidd ut av sylindere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av dørhåndtak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong oppført i betongkonstruksjon på 18 m² med tilgang fra stue. Grått terrasseteppe på dekke, rekkverk i stål og fasadeplater med en høyde på 116 cm

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Malt strietapet på gips.
Himling: Malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater uten at det ble observert noen større skader av betydning, foruten om at gipsplater har sprukket opp i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige glatte dører i finer, begge soverommene har skyvedører fra byggeår.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet har beige baderomsinnredning med slette fronter, platetopp i laminat med en nedsenket servant med ett-greps blandebatteri, samt 2 overhengende skap, speil og belysning. Dusjhjørne med tett sokkel og buede dusjdører i herdet glass. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert taklampe i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via avtrekksventil i tak, tilluft under dørrblad.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Ferdiggattesten bekrefter at byggearbeidene er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte gipsplater i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm, høyde på dørterskel 15mm.

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

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Det er påvist avvik på fall utenfor dusjsonen (flatt gulv). Ved en eventuell lekkasje vil det være mulighet for at vann ikke vil gå til sluk.

Badet har 2 sluk, men fall mot sluk utenfor dusjsonen er malt til 0 mm. (Flatt gulv). Det anbefales å borre en mindre åpning/spalte i sokkelisten slik at lekkasjevann kan renne til sluk i dusjsonen også.

Silikonfuger i dusjonen har svertesopp

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i og utenfor dusjsonen i plast, tettesjikt av typen smøremembran med synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



Sluk utenfor dusjsonen



Sluk i dusjsonen

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har mindre skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å bytte innredning.

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Originalt heltre kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeår. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr fra Gorenje, kjøl/fryseskap fra Samsung og oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

*Det er montert waterguard, men ikke komfyrvakt på kjøkkenet. DSBs regelverk regulerer bare endringer i den faste installasjonen – ikke endringer i innredning i bygning (nytt kjøkken). Ettermontering av komfyrvakt anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten fra byggeår.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv, malt strietapet på vegger og malte gipsplater i tak. Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite fronter, en helstøpt servant med ett-greps blandebatteri, og speil med integrert belysning. Rommet har også et gulvstående toalett og varmekabler i gulv. Avtrekk via ventil i tak, tilluft under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler er plassert i samme skap.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Gjelder kun vannrør under kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og toalett, tilluft via ventiler i vindu.

TG 1 Varmesentral

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

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereider fra byggeår, bereider er lokalisert under kjøkkenbenk og tilkoblet waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré fra byggeår. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp
- 10 kurser
- Jordfeilbryter

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon på anlegget vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

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

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



TGD Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/104 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende leiligheter i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard, antall rom og kvadratmeter.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torggata 20 ,1850 MYSEN 88 m ² 2002 2 sov	01-09-2024	3 950 000	3 800 000		3 800 000	43 182
2 Meieriveien 10 ,1850 MYSEN 71 m ² 2001 2 sov	11-09-2024	2 950 000	2 800 000		2 800 000	39 437
3 Meieriveien 10 ,1850 MYSEN 76 m ² 2002 1 sov	04-09-2022	2 850 000	2 900 000		2 900 000	38 158

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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 målbar 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 garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	104	6		110	18
SUM	104	6			18
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	105		13	2295 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Meieriveien 10

Hjemmelshaver

Obrestad Inger Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleiligheten ligger i Mysen, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 10 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 2 295 m². Uteområdet er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei, belegningsstein og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	07.10.2024		Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

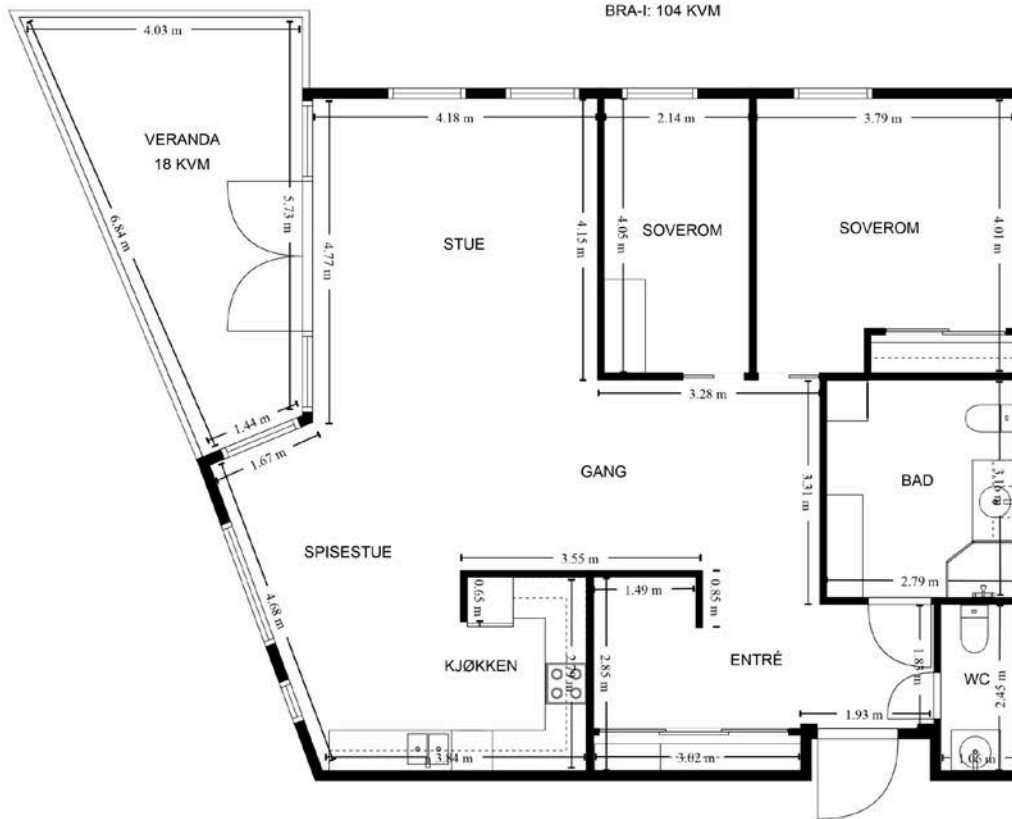
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1307>

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

MEIERIVEIEN 10, 1850 MYSEN
2. ETASJE
BRA-I: 104 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240229	
Selger 1 navn	
Line Merete Obrestad	
Gateadresse	
Meieriveien 10	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Inger Julie Obrestad
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Line Obrestad
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1108240229

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Obrestad	df7c06e5bd407a44f45f4e2 6da6e5a6626e89e76	18.10.2024 08:29:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240229

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

**BORI BBL**

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

Generert 07.10.24
Vår ref.: 763 / 13

Boligopplysninger

seksjon	13	Bolignr	H0209
Boligselskap	763 Sameiet Centrum Terrasse	Etasje	2.etg
Adresse	MEIERIVEIEN 10, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Inger Julie Obrestad	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 07.10.24: kr 7 030,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03
A-Konto vann og avløp	664	664	664	664	664	664
Felleskostnader	2 372	2 372	2 372	2 372	2 372	2 372
Kostnader fordelt likt	479	479	479	479	479	479
Total	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	763 Sameiet Centrum Terrasse (orgnr. 985509638)
Antall enheter	33
Styrets e-post	Centrumt@borimail.no
Styreleder	Arild Johansen (48671827)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85008662)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/105
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 660,00
Formue	kr 25 762,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Avregning forbruk vann/avløp

Avregning forbruk strøm

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET CENTRUM TERRASSE

Vedtatt på årsmøtet i Sameiet Centrum Terrasse 20.04.2010

Sist endret 27.04.2021

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

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

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

Spesielt for garasjene

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

Spesielt for parkeringsplassene ute.

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

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET CENTRUM TERRASSE.

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

Sist endret 27.04.2021.

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

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

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

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

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

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

§ 6

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

§ 7

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

☞

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

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

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

§ 8

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

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

Næringsseksjonens ansvar

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

Boligseksjonens ansvar

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

Næringsseksjonens og boligseksjonens fellesansvar.

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

§ 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10

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

§ 11

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

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

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

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

Årsmøtet velger Sameiets styre som skal bestå av:
Styreleder, to ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

§ 12

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

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

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

anvendelse når det gjelder bestemmelser som er ufravelige.

(31.03.08), revidert 20.04.2010, revidert 24.04.2018

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Centrum Terrasse avholdes 20.03.2024 kl.1900 på Frivillighetssentralen Kløverveien 11 i Mysen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING 2023

3. REGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Mysen, 01.mars 2024

I styret for Sameiet Centrum Terrasse

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 20.03.2024

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og er godkjent av styret.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkommende forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Centrum Terrasse STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Arild Johansen:	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Solveig Lunde:	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Reidar Nesse:	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Johnny A Furuseth	(valgt for 1 år 2023)
Inger J Obrestad:	(valgt for 1 år 2023)

Valgkomite: Styret

SELSKAPSFORMASJON

Centrum Terrasse Sameie ble stiftet 25.02.2003 og har organisasjonsnummer 985509638.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

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

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

Godkjent av styret.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Centrum Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 068 336	1 075 205	1 068 196	1 188 372
Annen driftsinntekt		0	450	0	0
Sum driftsinntekter		1 068 336	1 075 655	1 068 196	1 188 372
Kostnader					
Lønnskostnad	2	52 325	53 413	39 935	53 230
Konsulenttjenester	3	105 071	98 411	102 250	108 000
Rep og vedlikehold	4	431 897	293 972	102 000	124 000
Forsikringer		106 597	87 441	100 000	115 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		346 037	270 660	300 000	400 000
Energi og fyring		40 108	120 248	60 000	35 000
Kabel-TV og telefoni		190 247	163 821	168 000	194 000
Driftskostnader	5	128 973	118 632	109 000	140 000
Andre driftskostnader	6	24 101	22 047	12 400	15 200
Sum driftskostnader		1 425 357	1 228 645	993 585	1 184 430
Driftsresultat før finansposter		-357 021	-152 990	74 611	3 942
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 720	7 852	5 000	0
Sum finansposter		16 720	7 852	5 000	0
Årsresultat		-340 300	-145 138	79 611	3 942
Overført til annen egenkapital	8	-340 300	-145 138	0	0
Sum disponering		-340 300	-145 138	0	0

Balanse 31.12.2023

Sameiet Centrum Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		360 549	324 184
Kundefordringer		0	3 771
Andre fordringer		0	35 689
Sum fordringer		360 549	363 644
Bankinnskudd, kasse o.l.		513 175	776 858
Skattetrekkkonto	7	807	1 680
Sum omløpsmidler		874 531	1 142 182
SUM EIENDELER		874 531	1 142 182

Balanse 31.12.2023

Sameiet Centrum Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	652 261	992 561
Sum egenkapital		652 261	992 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 375	139 102
Annen kortsiktig gjeld	9	9 896	10 519
Sum kortsiktig gjeld		222 270	149 621
Sum gjeld		222 270	149 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		874 531	1 142 182

Sameiet Centrum Terrasse

Arild Martin Johansen
Styrets leder

Solveig Lunde
Styremedlem

Reidar Nesse
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	849 612	919 429	1 068 196	910 248
3619 Kommunale avgifter	203 544	73 408	0	262 944
3624 Forsikring	15 180	0	0	15 180
3630 Refusjon felleskostnader	0	10 501	0	0
3631 Fjernvarme	0	71 866	0	0
Sum felleskostnader	1 068 336	1 075 205	1 068 196	1 188 372

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	9 500	10 500	0	12 000
Feriepenger	0	1 313	0	1 230
Feriepenger	1 359	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	6 275	6 416	4 935	5 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	192	185	0	0
Sum lønnskostnader	52 325	53 413	39 935	53 230

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 675	4 675	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	93 246	93 076	97 250	102 000
Andre forvaltningstjenester	3 580	660	0	0
Vakthold/securitas	3 570	0	0	0
Sum konsulenttjenester	105 071	98 411	102 250	108 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	154 261	21 215	5 000	10 000
Vedlikehold VVS	68 063	0	0	0
Vedlikehold elektro	35 599	152 142	5 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	894	2 741	5 000	4 000
Vedlikehold heis	41 875	67 241	40 000	50 000
Vedlikehold garasjer	18 181	0	2 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	48 688	0	0	10 000
Vedlikehold brannsikring	64 337	50 634	45 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	431 897	293 972	102 000	124 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	56 373	46 051	25 000	65 000
Renholdstjenester	57 580	60 168	64 000	58 000
Snøbroyting/stroing/feieing	15 020	12 413	20 000	17 000
Sum driftskostnader	128 973	118 632	109 000	140 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P- Lyspærer, sikringer etc	5 767	4 106	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 262	0	1 000	2 000
Generalforsamling/årsmote	4 641	5 357	0	0
Velferdskostnader	9 430	8 158	9 000	9 000
Porto	600	1 955	0	3 000
Øredifferanser	0	71	0	0
Bank og kortgebyrer	1	0	0	0
Sum andre driftskostnader	24 101	22 047	12 400	15 200

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	992 561	1 137 699
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-340 300	-145 138
Sum opptjent egenkapital 31.12	652 261	992 561
Annen egenkapital 31.12	652 261	992 561
Sum egenkapital 31.12	652 261	992 561

Note 7 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	807	1 680
Sum skattetrekkonto	807	1 680

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	807	1 680
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 340	1 481
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	185
Påløpt arbeidsgiveravgift på	192	0
Skyldig feriepenger	1 359	1 313
Andre påløpte kostnader	6 199	5 861
Annen kortsiktig gjeld	0	-930
Kortsiktig gjeld	0	930
Sum annen kortsiktig gjeld	9 896	10 519

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	992 561	1 137 699
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-340 300	-145 138
B. Årets endring i arbeidskapital	-340 300	-145 138
C. Arbeidskapital 31.12	652 261	992 561
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	869 840	1 142 182
- Kortsiktig gjeld	217 580	149 621
= Arbeidskapital 31.12	652 261	992 561

Til årsmøtet i Sameiet Centrum Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Centrum Terrasse som viser et underskudd på NOK 340 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Verifisert av
SIGNICAT
23.02.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Verifisert av
SIGNICAT
23.02.2024

763 Sameiet Centrum Terrasse

Protokoll for ordinært årsmøte 20.03.2024

14 av 33 mulige stemmegivere var representert.

14 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Konstituering A-D

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

Ann-Marith Dragic fra BORI velges til møteleder og Arild Johansen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 14

Sak 4: Regnskap

Inntekter: Kr 1 068 336 (mot budsjett Kr 1 068 196)

Utgifter: Kr 1425 357 (mot budsjett Kr 993 585)

Resultat: i underskudd kr 340 300 (mot budsjett Kr 74 611)

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14

Sak 5: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Reidar Nesse **enstemmig valgt**

varamedlem (1 år) (2)

Johnny Arvid Furuseth **1. valg - enstemmig valgt**

Inger Julie Obrestad **2. valg - enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 20.03.2024 protokoll.pdf

Navn

Dragic, Ann-Marith Solheim

Dato

2024-03-21

Navn

Johansen, Arild Martin

Dato

2024-03-21

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith
Solheim

Identifikasjon

 Johansen, Arild Martin



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

Nabolagsprofil

Meieriveien 10 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mysen stasjon Linje R22	3 min	0.2 km
Mysen stasjon Totalt 14 ulike linjer	3 min	0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Kulturtorget Indre Østfold	2 min
Familiesenteret, Eidsberg	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

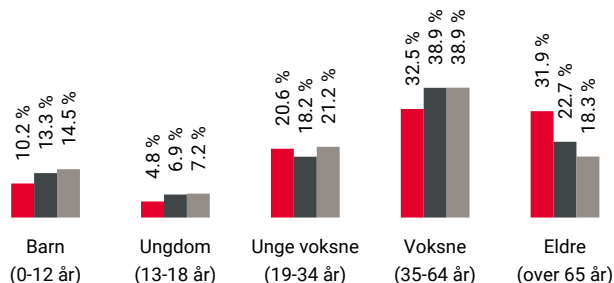
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	14 min	1 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	14 min	1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	25 min	1.9 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



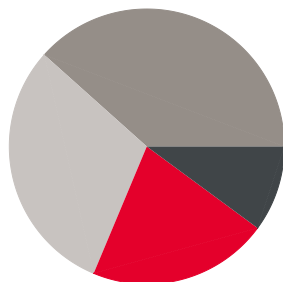
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

	Mysen stadion	5 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
	Mysenhallen	6 min
	Aktivitetshall	0.4 km
	Mudo Mysen	3 min
	Family Sports Club Mysen	11 min

Boligmasse

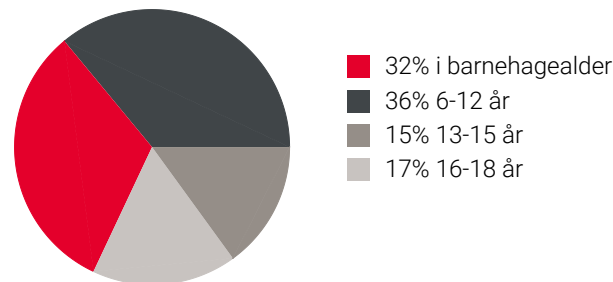


- 21% enebolig
- 10% rekkehus
- 38% blokk
- 30% annet

Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	5 min
	Vitusapotek Mysen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

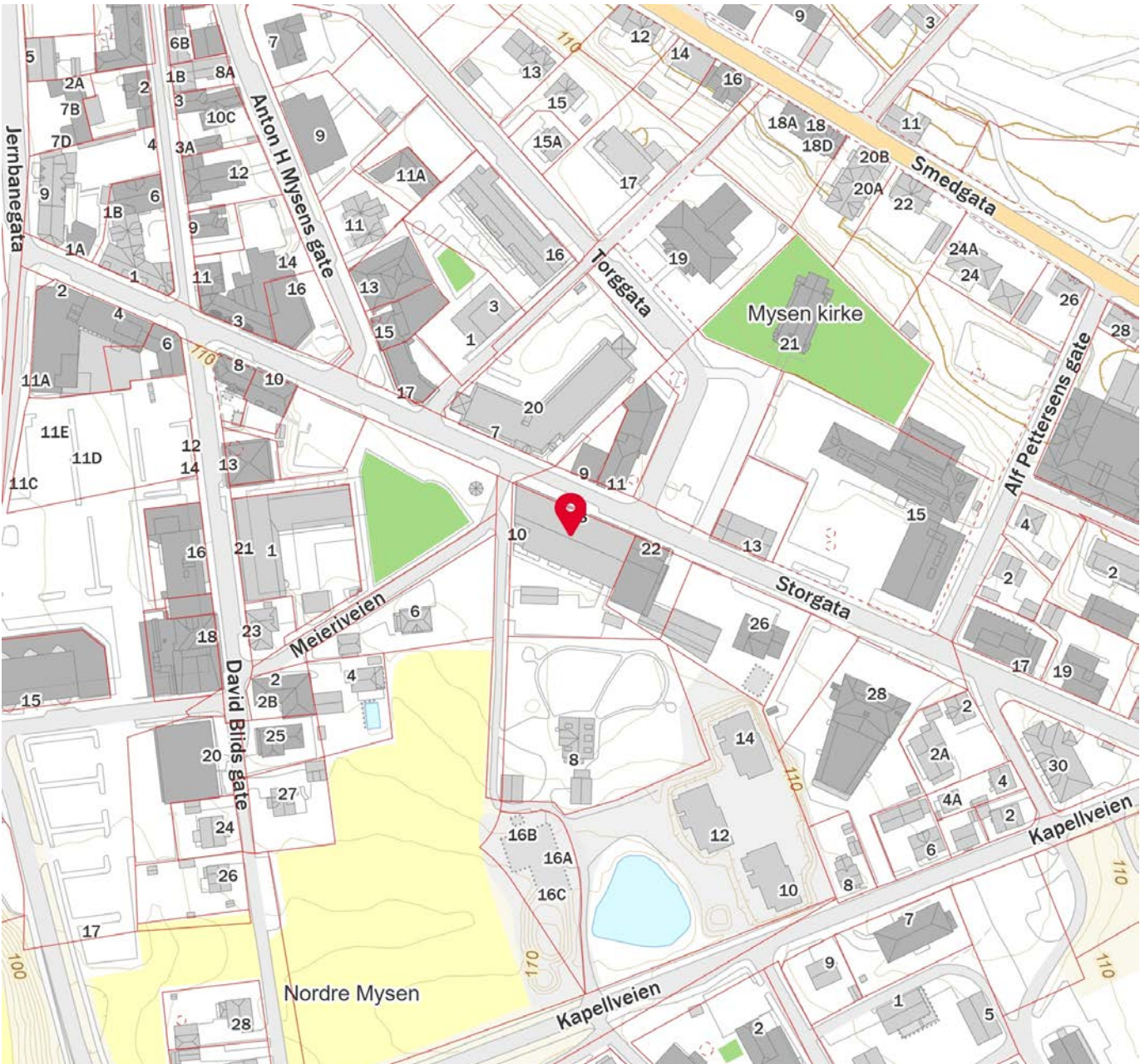
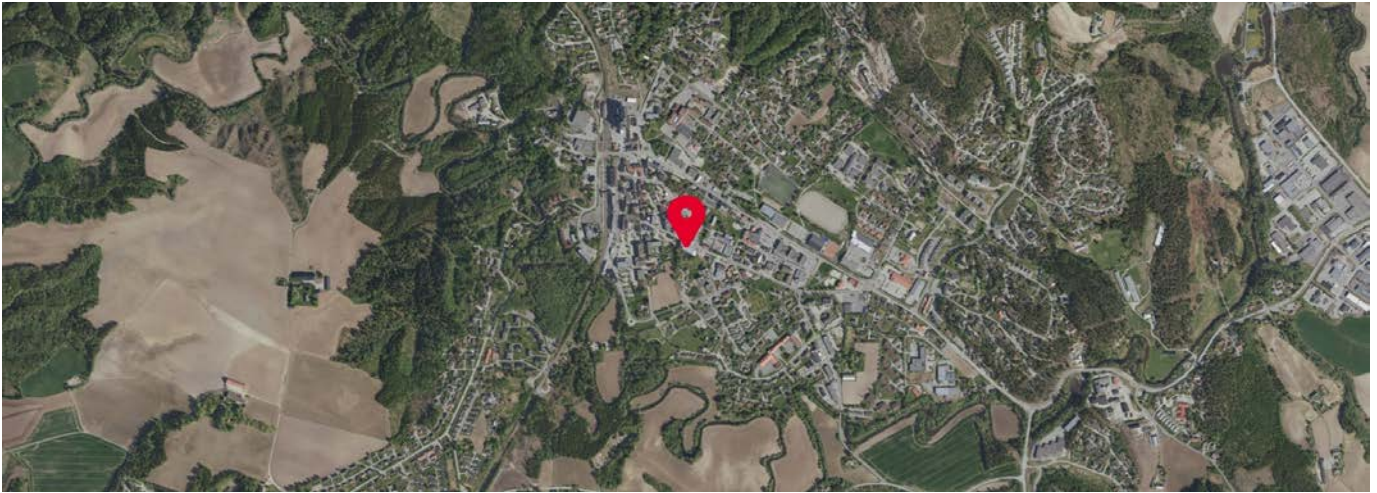


0% 61%

- Mysen sentrum
- Mysen
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Meieriveien 10
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre