

aktiv.



Jernbanegata 4, 1850 MYSEN

**Mysen - Praktisk og koselig  
leilighet i sentrum. Heis.**



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

# Mysen - Praktisk og koselig leilighet i sentrum. Heis.

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

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod

Parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Beliggenhet:

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 990 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	5785 m <sup>2</sup>
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 45 841,-	<b>Soverom:</b>	1
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 240,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 037 081,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 330, bnr. 432
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 4 989,-	<b>Snr.</b>	13
<b>Selger:</b>	Frida Elisabeth Alvim	<b>Andelsnr.:</b>	20
		<b>Oppdragsnr.:</b>	1108240205
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1989		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	55/55 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5785 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 5 785,9 m<sup>2</sup>. Begrenset uteareal utover kommunikasjon.

### Beliggenhet

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

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Leilighetsbygg i Mysen sentrum.

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Leilighet med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 1989. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Noe utfyllende bindingsverksvegger av tre, kledd med trekledning. Taket er tekket med papp eller lignende. Vinduer har rammer og karmen av tre med isolerglass fra byggeåret. Adkomst til leiligheten via trapp eller heis til felles svalgang.

**Verditakst**

Kr 1 950 000

**Innhold**

4. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod  
Parkeringsplass i felles garasjekjeller.

**Standard**

INNVENDIG

Overflater:

4. etasje:

Gulv: Laminat gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflater i oppholdsrom er pusset opp i 2021.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type IKEA, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater.

Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedfelt i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet felles anlegg.

Avtrekk:

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad:

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilglass samt belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet universalt anlegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

- Ikke byttet rør, tettesjikt eller varmekabler ved oppussing.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, dette er ansett som noe svakt.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Ingen synlig tettesjikt i badet. Løsning i sluket er ikke fagmessig utført, og inspeksjon/rengjøring er utfordrende med tanke på overdrevent bruk av flislim. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til skader mot tilliggende konstruksjonervog våtrommet. Tettesjiktet må utbedres om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges av fagpersoner og med tilstrekkelig dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i dusjen mot yttervegg og felles gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mellom etasjene.

Vurdering av avvik, 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.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 28 mm avvik i stue/kjøkken og 24 mm i soverom. Lokalt ble det målt 16 mm over 2 meter i samme rom og 15 mm i soverom.

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.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold:

Dørcalling fra leilighet til hovedinngang.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger:

Rørføringer er av kobber. Stoppekran er plassert bak luke i badet. Alder for røropplegg: Byggeåret.

### Vurdering av avvik, TG 2 :

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak:

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

### Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast og soilrør. Alder for røropplegg: Byggeåret.

### Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak:

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

### Ventilasjon:

Tilluft via ventiler. Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken, tilkoblet felles anlegg.

### Varmtvannstank:

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

### Vurdering av avvik, TG 2:

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

### Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er dog ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk



oppvarming med panelovner. TG 2

#### UTVENDIG

Vinduer:

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

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

Dører:

Brannklassifisert lyddør B30, dB35. Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det betongdekke (ny tekking), belegg med treheller. Rekkverk i stål. Levegg mot naboenheter i malt trevirke. Det er montert markise samt stikkontakt og belysning på balkong.

- Ny beskyttelsesfilt for beskyttelse av membran.

- Nyere markise.

Andre utvendige forhold:

Fellesareal og utvendig forhold.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering skjer i garasjekjeller.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind

**Polisnummer**

23836259

**Radonmåling**

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming:

Elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 990 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 450 444

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 711 687

**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

Er fordelt som følge:

Felleskostnader kr 3 226

Stipulerte avdrag kr 1 713

Stipulerte renter kr 50

Totalt kr 4 989

Felleskostnadene inkluderer bl.a.:

Kabel-TV, kom.avg., forsikringer, rep. og vedlikehold, driftskostnader m.m

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 989

### Andel Fellesgjeld

Kr 45 841

### Andel fellesgjeld år

2024

### Fellesgjeld pr. dato

30.06.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

City Borettag

### Organisasjonsnummer

948515016

### Andelsnummer

20

### Lånebetingelser fellesgjeld

Husbanken - 1.040 %, annuitetslån, info pr. 30.06.2024 - restgjeld 717 999,- - Terminder  
2. Løpetid: 31.12.02 - 31.12.25.

Husbanken - 1.040 %, annuitetslån, info pr. 30.12.22 - restgjeld 1 567 113,- - Terminder  
2. Løpetid: 31.12.02 - 31.12.25.

Boligbanken ASA - 5,85% annuitetslån, info pr. 31.08.24 - restgjeld 1 407 743,- -  
Terminer 12. Løpetid: 01.11.23 - 30.11.33

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig

### **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Dyrehold**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Det er dog forbudt med anskaffelse av hundehold.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 330, bruksnummer 432, seksjonsnummer 13 i Indre Østfold kommune.  
Andelsnr. 20 i City Borettag med orgnr. 948515016

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/330/432/13:

12.04.1989 - Dokumentnr: 2663 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 50,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1991 - Dokumentnr: 4412 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 390,000  
FRA 01 07 1988  
LEIEN KAN REGULERES  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
SKJØTE PÅ BEBYGGELSEN 18 05 1989 DBNR 3629

07.08.1991 - Dokumentnr: 4412 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 390,000  
FRA 01 07 1988  
LEIEN KAN REGULERES  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
SKJØTE PÅ BEBYGGELSEN 18 05 1989 DBNR 3629

12.04.1989 - Dokumentnr: 2663 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 13  
Formål: Samleseksjon bolig  
Sameiebrøk: 3243/10000  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Mysen sentrum-012520150001.  
012520150001ME. -Formål: Trase for jernbane, holdeplass/plattform, kjøreveg,

sentrumsformål felt S21, S22 og S23, fortau, kollektivholdeplass. Hensynsone H140-frisikt. - Vedtaksdato 10.09.2015

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen01252007001. Bybebyggelse, veiareal, parkering, erverv. - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101. - Formål: Sentrumsformål felt SF3-1, bane (nærmere angitt baneformål) - Perode: 2024 - 2035

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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**

Salgsopdrag

1 990 000 (Prisantydning)

---

45 841 (Andel av fellesgjeld)

---

2 035 841 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 037 081 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 044 281 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 047 081 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

### **Betalingsbetingelser**

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



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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger per stk kr 2 500,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Skullerud

Eiendomsmegler MNEF

tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

07.10.2024





## Jernbanegt 4

### 4. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.











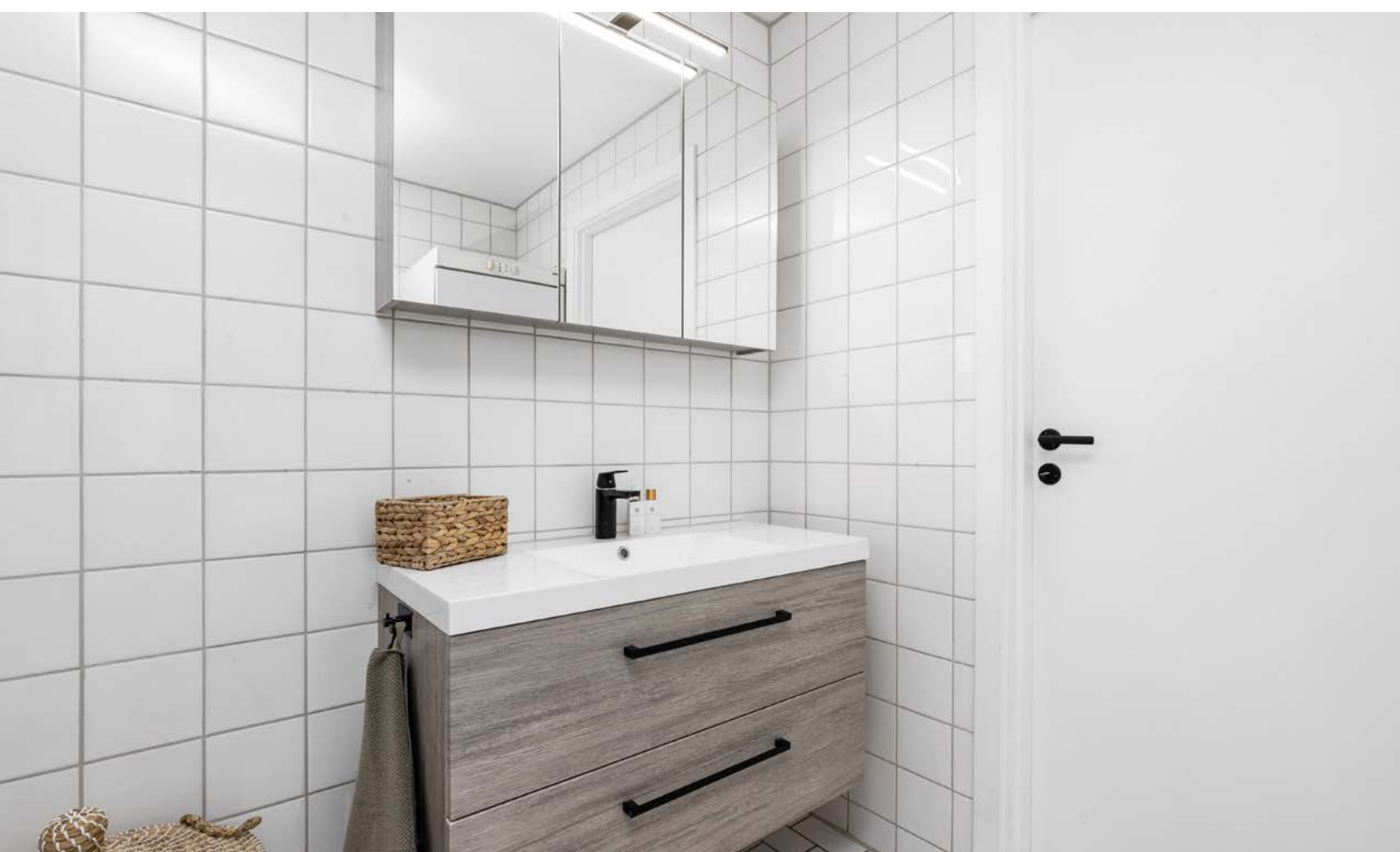


















4. Etasje





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jernbanegata 4, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 432

 Andelsnummer 20

## Markedsverdi

**1 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 13975-2532

Referansenummer: ZB3419

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

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.

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 1989. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Noe utfyllende bindingsverksvegger av tre, kledd med trekledning. Taket er teknet med papp eller lignende. Vinduer har rammer og karmen av tre med isolerglass fra byggeåret. Adkomst til leiligheten via trapp eller heis til felles svalgang.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type IKEA, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilglass, belysning, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår som pen, og er påkostet de siste 3 årene, og i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det betongdekke (ny tekking) og belegg med treheller. Rekkverk i stål. Levegg mot naboenheter i malt trevirke. Det er montert markise samt stikkontakt og belysning på balkong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

4. etasje:  
Gulv: Laminat gang, soverom og stue/kjøkken.  
Fliser i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Malte overflater.  
Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilglass samt belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet universalt anlegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type IKEA, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedfelt i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet felles anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Tilluft via ventiler.  
Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken, tilkoblet felles anlegg.

Oppvarming:  
Elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:  
Varmtvannstanken fra 2022, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.  
Sikringskap med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 5 785,9 m<sup>2</sup>.  
Begrenset uteareal utover kommunikasjon.  
Parkering skjer i garasjekjeller.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

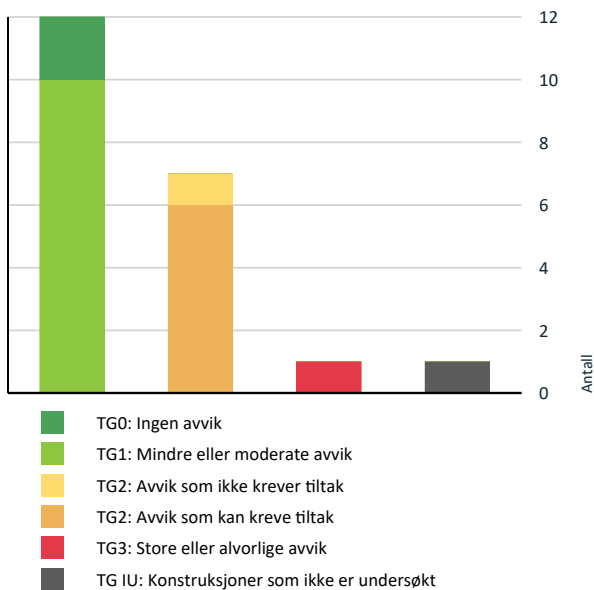
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

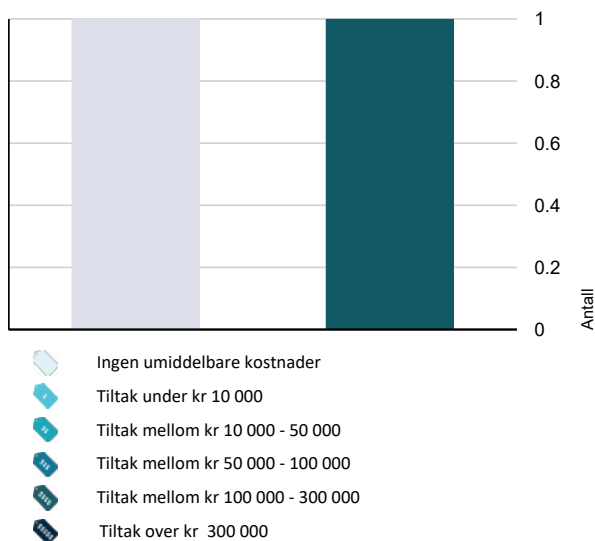
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen av tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

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

### TG 1 Dører

Brannklassifisert lyddør B30, dB35.

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det betongdekke (ny tekking), beleg med treheller. Rekkverk i stål. Levegg mot naboenheter i malt trevirke. Det er montert markise samt stikkontakt og belysning på balkong.

- Ny beskyttelsesfilt for beskyttelse av membran.

- Nyere markise.

## Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendig forhold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

4. etasje:

Gulv: Laminat gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflater i oppholdsrom er pusset opp i 2021.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mellom etasjene.

**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.

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 28 mm avvik i stue/kjøkken og 24 mm i soverom. Lokalt ble det målt 16 mm over 2 meter i samme rom og 15 mm i soverom.

## 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.

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Årstall: 2021

## Andre innvendige forhold

Dørcalling fra leilighet til hovedinngang.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilglass samt belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet universalt anlegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

- Ikke byttet rør, tettesjikt eller varmekabler ved oppussing.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.
- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Taksmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, dette er ansett som noe svakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Ingen synlig tettesjikt i badet. Løsning i sluket er ikke fagmessig utført, og inspeksjon/rengjøring er utfordrende med tanke på overdrevent bruk av flislim. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til skader mot tiliggende konstruksjonervog våtrommet. Tettesjiktet må utbedres om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges av fagpersoner og med tilstrekkelig dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i dusjen mot yttervegg og felles gang.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2021, type IKEA, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedfelt i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet felles anlegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.  
Stoppekran er plassert bak luke i badet.  
Alder for røropplegg: Byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast og soilrør.  
Alder for røropplegg: Byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.  
Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken, tilkoblet felles anlegg.

## TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er dog ikke et krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.**

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.  
Brannslukker: Ja.

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



# Tilstandsrapport

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

59 m<sup>2</sup>/55 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 andelsbolig

Kr 2 500 000

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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>2 000 000</b>
Frdrag for andel felles gjeld	-	45 841
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>1 950 000</b>

## Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jernbanegata 2 ,1850 MYSEN 61 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	04-04-2024	1 990 000	<b>2 150 000</b>	65 715	2 215 715	<b>36 323</b>
2 Meieriveien 1 ,1850 MYSEN 59 m <sup>2</sup> 1999 1 sov	13-04-2023	1 975 000	<b>1 975 000</b>	167 738	2 142 738	<b>36 318</b>
3 Meieriveien 1 ,1850 MYSEN 60 m <sup>2</sup> 1999 1 sov	07-02-2024	2 090 000	<b>2 000 000</b>	145 587	2 145 587	<b>35 760</b>
4 Jernbanegata 4 ,1850 MYSEN 55 m <sup>2</sup> 1989 1 sov	29-08-2022	1 500 000	<b>1 850 000</b>	74 681	1 924 681	<b>34 994</b>
5 Jernbanegata 2 ,1850 MYSEN 61 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	23-11-2022	1 780 000	<b>1 860 000</b>	77 187	1 937 187	<b>31 757</b>
6 Jernbanegata 2 ,1850 MYSEN 53 m <sup>2</sup> 1988 1 sov	07-02-2023	1 550 000	<b>1 600 000</b>	65 272	1 665 272	<b>31 420</b>
7 Jernbanegata 2 ,1850 MYSEN 73 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	04-07-2023	1 800 000	<b>1 900 000</b>	76 610	1 976 610	<b>27 077</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	59 868
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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.



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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	55			55	10
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>4</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

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

## 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

*Kommentar:*

- Ny innredning, dusjkabinett og toalett i badet i 2021. Foreligger ikke faktura.
- Ny bereder i 2022, arbeider utført i regi av borettslaget.
- Montert nytt kjøkken i 2021, ikke faktura på arbeider.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	55	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	432		0	5785.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jernbanegata 4

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0413/CITY BORETTSLAG	948515016	H0413	BORI BBL	Alvim Frida Elisabeth

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
20	45 841

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 5 785,9 m<sup>2</sup>.

### Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1989

### Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Codan Forsikring	440269898			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/ZB3419>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240205	
<b>Selger 1 navn</b>	
Per Øyvind Alvim	
<b>Gateadresse</b>	
Jernbanegata 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Frida Elisabeth Alvim
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240205

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Enkelte fliser på gulv kan ha fått lim slipp, da det høres en hul lyd når det bankes på de. De er ikke løse.

Initialer selger: PØA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert ny innredning, toalett og dusjkabinett i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har vært utbedring på membran på terrasse i andre leiligheter.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stikkontakter i gang, stue og kjøkken er skiftet og lysbryter til kjøkken er flyttet i forbindelse med oppussing av kjøkken.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1108240205

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

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

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

## Tilleggs kommentar

Utvendig markise på terrassen er ny i 2021.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Øyvind Alvim	074857a0937551ce87d7b7 42d92358319540f795	04.10.2024 14:19:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240205

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



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

Generert 10.09.24  
Vår ref.: 714 / 20

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	20	<b>Bolignr</b>	H0413
<b>Boligselskap</b>	714 City Borettslag	<b>Etasje</b>	4.etg
<b>Adresse</b>	JERNBANEGATA 4, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Frida Alvim	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 10.09.24: kr 4 989,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2024-09</b>	<b>2024-10</b>	<b>2024-11</b>	<b>2024-12</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>
Felleskostnader	3 226	3 226	3 226	3 226	3 226	3 226
Stipulerte avdrag	1 713	1 713	1 713	1 713	1 713	1 713
Stipulerte renter	50	50	50	50	50	50
<b>Total</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>	<b>4 989</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	2	717 999	8 913	31.12.02 - 31.12.25
Husbanken 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	2	1 567 113	19 453	31.12.02 - 31.12.25
BOLIGBANKEN ASA 5,85% Annuitetslån, Info pr 31.08.24	12	1 407 743	17 475	01.11.23 - 30.11.33
<b>Total</b>		<b>3 692 855</b>	<b>45 841</b>	

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken - 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	2	717 999	31.12.02 - 31.12.25
Husbanken - 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	2	1 567 113	31.12.02 - 31.12.25
BOLIGBANKEN ASA - 5,85% Annuitetslån, Info pr 31.08.24	12	1 407 743	01.11.23 - 30.11.33

## Selskap og eiendom



**Selskap** 714 City Borettslag (orgnr. 948515016)  
**Antall enheter** 68  
**Styrets e-post** citybrl@borimail.no  
**Styreleder** Peter Kjeve Mac Sweeny (41765375)  
**Forsikring** Jernbanegaten 4 forsikret i Gjensidige forsikring via sameiet Stasjon,  
Jernbanegaten 2 er forsikret via Trygg Forsikring via Sameiet Jernbanegaten  
2 (Polise Codan Forsikring : 440269898, Fremtind forsikring : 23836259)  
**Festet tomt** Ja Festet tomt er eid av Bane Nor  
**Gnr/Bnr** 1230/432  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 75 962,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 0,00
<b>Formue</b>	kr 0,00	<b>Utgifter</b>	kr 725,00

## Merknader

Borettslaget med adresse Jernbanegt. 4 er forsikret via Fremtind med forsikringsnummer: 23836259.

Borettslaget med adresse Jernbanegt. 2 er forsikret via Codan Forsikring med forsikringsnummer: 440269898

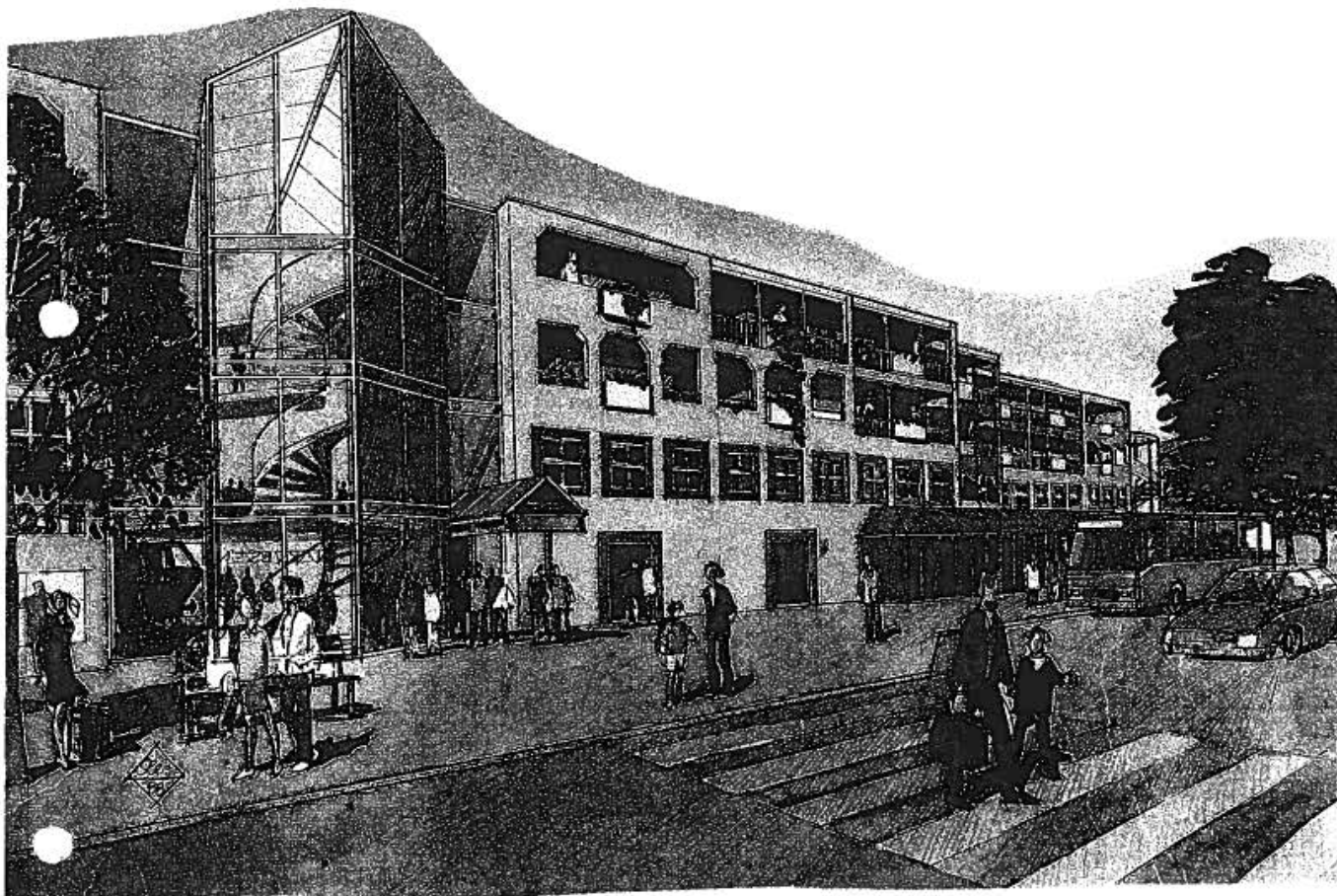
Borettslaget har fastrente på Husbanklånet med 1,037%. Utløper juli 2025

Ny fastrenteavtale 01.08.2020, gjelder i 5 år

Ny fastrenteavtale fra 01.08.2020, gjelder i 5 år.

Borettslaget ønsker å søke lån hos Boligbanken på 1 500 000 med nedbetalingstid på 10 år.

# CITY BORETTSLAG



# HUSORDENS- REGLER

## O R D E N S R E G L E R

Husordensregler er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygiene og er et supplement til husleiekontrakten.

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

### ALMINNELIGE REGLER

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

Andelseieren skal delta i de felles tiltak styret bestemmer, dersom han er i stand til det.

### PARKERING

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass i kjelleretasje.

Garasjeplass er ikke lagringsplass.

Andelseier uten bil kan bortleie sin plass til andre andelseiere med flere biler.

Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget.

Sørg for at uvedkomende ikke får adgang eller oppholder seg i garasjeanlegget. Lås alltid ved inn og utkjøring. La ikke bilen gå unødvendig på tomgang.

Oppstilling av Campingvogner etc. kan ikke være lagret på borettslagets grunn. Spill ikke med olje/bensin.

### REGLER OM RO

Hver borettsshaver skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.

Vær oppmerksom på at det er "klakk" lyden fra gange og "bassen" stereomusikk som skaper støy leilighetene imellom.

For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

### UTEANLEGGET

Blomsterkasser beplantning borettsshaveren har på terrasse og inngangsparti må vedlikeholdes av den enkelte.

Uteanlegget forutsettes bli vedlikeholdt av vaktmester eller sameie, dersom styret ikke bestemmer annet.

#### **SØPPEL OG RENHOLD**

Søppel skal innpakkes (f.eks. i plastposer), og kastes i søppelkontainer. Sortering av søppel skal skje etter regler fra renovasjon.

Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

Den enkelte andelseier må sørge for orden og renhold på sine arealer, garasje., utv. bod og ved inngangsparti. Ta fottøy og andre personlige ting inn i leiligheten.

Ved 1. byggetrinn holder hver enkelt borettslaver orden og renhold på svalgang utenfor sin leilighet.

Ved 2. byggetrinn utføres renhold av borettslaget v/vaktmester.

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

Utvendig tørking av klær kan gjøres på balkonger, terraser, men ikke på søndager og helligdager.

Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkong slik at det generer naboene.

#### **HUSDYRHOLD**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Det er dog forbud mot anskaffelse av hundehold.

#### **MATING AV FUGLER**

Mating av fugler på terrasser og svalganger er ikke tillatt.

#### **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el.l., er borettslaveren ansvarlig for.

Vær obs på at sluk lett kan tetne av lo, hår og tråder.

Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i klosettet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet.

Staking av vasker og sluk besørages av borettsshaveren (Jfr. husleiekontrakten.)

#### FORANDRING I LEILIGHETEN

Det må ikke foretas forandringer fra leilighetens grunnplan eller opprinnelig tegninger uten styrets samtykke.

#### FRAMLEIE

Framleie av leiligheten eller enkelte rom kreves styrets samtykke.

#### TRAPPEROM / INNGANG

Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeopp ganger og korridorer.

#### GRILLING PÅ BALKONGER

Grilling på balkonger med åpen ild/varme er forbudt.

#### LÅSING

Dør til garasjeplan / utvendige boder skal alltid være låst.

Byggetrinn 1: Hoveddør mot gata låses av sameiet  
: Dør fra glasshus til svalganger holdes låst mellom 22.00 og kl. 06.00  
: Nødutganger skal alltid være stengt på 2. etg.

Byggetrinn 2: Hoveddør mot gata holdes alltid låst.

#### GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene.

Borettsshaverne plikter å sørge for at håndverkere / vaktmester m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

Husk å bruke riktige kroker, plugger for oppheng av ting i vegger og tak. Bruk ikke spiker. (Det er stålstendere i vegger og tak).

#### BRUKSANVISNING

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

#### VAKTMESTER

Disse husordensregler forutsetter at endel tjenester for fellesskapet utføres av vaktmester.

Detaljert instruks for hvilke oppgaver vaktmester skal utføre vil endelig bli bestemt av borettsshaverne gjennom styret.

#### SAMEIE

City Borettslag plikter å delta i sameiet for bygget for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesfunksjoner. Borettslaget deltar i sameiestyret med et styremedlem.

City Borettslag

Styret

# VEDTEKTER

for CITY BORETTSLAG, org nr. 948515016

tilknyttet

BORI BBL (BORI BBL)

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.08.1988, sist endret den 10.10.22.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.



- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(5) Ihht ny lov hjemmel av 01.01.2020 vedrørende kortidsutleie er det bestemt at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det bestemt at andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av varmtvannsbereider er andelseiers ansvar. (jfr. dog pkt 5-2, avsnitt 4 vedr. utskifting av varmtvannsbereidere)

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

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

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

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

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

(8) Alle leiligheter er selv ansvarlig for at leiligheten har vannstopper. Dette kravet gjelder for å få dekket varmtvannsbereider når den er defekt.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsbereder, når reparasjon ikke anbefales av rørlegger.

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

Side 3 av 6

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Generalforsamlingsvedtak.**

12-1 Generalforsamlingen har på ordinær generalforsamling besluttet at EI-biler og EL-sykler at brukerne betaler for vanlig forbruk. I tillegg må hver bruker dekke kr 200,- pr år i vedlikehold pga ekstra kostnad rundt sikkerhet for brannfare.

12-2 Generalforsamlingen har besluttet at styret oppbevarer univernalnøkler i låst skap ute som kun brannvesenet har tilgang til.

12-3 Generalforsamlingen har med flertall besluttet at det er lov å bruke gassgrill på terrasse.

12-4 Fra 01.01.2021 ble ny paragraf om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

12-5 Generalforsamlingen endret vedtektene angående kjæledyr. Styret foreslår som tillegg i vedtektene at man kan søke styret om å skaffe seg dyr. Det må være gode grunner til det. Som eksempel førerhund for svaksynte o.l.

12-6 Generalforsamlingen har med fullt flertall på ekstraordinært møte samtykket i at borettslaget har lov å kameraovervåke garasjeportene i Jernbanegaten 2 og 4.



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i City Borettslag avholdes  
20.03.2024 kl. 17.30 , sted : Betania 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 FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 02.03.2024

I styret for City Borettslag

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

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.03.2024**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

### **2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Det er ikke lenger krav til årsmelding for borettslag. Årsmeldingen legges ved og er godkjent av styreleder.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret anbefaler at det negative resultatet dekkes opp av opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Styret ønsker at vedtektene gjøres om og tillater hundehold under forusetning av at de det gjelder tar sitt ansvar.

B) **Vedtektsendring angående utskifting av varmtvannsberedere:**  
Når ALLE gamle beredere i nr 2 og 4 er skiftet ut har andelseier selv ansvar for reparasjoner på sine varmtvannsberedere. For ettertiden vil kostnad av nye beredere tilfalle andelseier.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomite for 1 år

E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORI s generalforsamling mandag den 10 juni 2024

## **City Borettslag**

# **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: Liv-Mette Olsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem: Steinar Sandem	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Willy A. Kristiansen	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Hilde Høie og Ole Kristian Krog:	(valgt for 1 år i 2023)
----------------------------------	-------------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Liv Mette Olsen og Steinar Sandem:	som delegat
Willy A. Kristiansen og Hilde Høie:	som varadelegat

### **SELSKAPSFORMASJON**

City Borettslag ble stiftet 29.08.1988 og har organisasjonsnummer 948515016.

Borettslaget består av 68 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 1230, bnr 431 og 432 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### **STYRETS ARBEID**

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

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

**Av andre større saker kan nevnes:**

Styret har hatt store utfordringer i driftsåret 2023 også med mange vannskader og påfølgende oppfølging av utbedring. Dette gjelder for Jernbanegaten 2 og 4. Alle forhold er rette opp pr dags dato.

På bakgrunn av vannskader har membran på veranda i nr 4, 3 etasje blitt skiftet. Membran har fått nye trelemmer som skal beskytte dekket.

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

Godkjent av styret, de 25.02. 2024.

## **Årsoppgjør 2023**

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



## Resultatregnskap 2023

City Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 618 260	4 348 728	4 577 467	4 822 260
Annen driftsinntekt		0	0	10 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 618 260</b>	<b>4 348 728</b>	<b>4 587 467</b>	<b>4 822 260</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	79 870	79 870
Avskrivninger	7	16 684	1 390	0	12 504
Konsulenttjenester	3	288 482	204 561	143 500	163 492
Kontingenter		26 700	27 747	27 800	30 996
Rep og vedlikehold	4	1 998 165	1 371 403	300 000	272 984
Forsikringer		3 433	3 265	3 300	3 996
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		117 612	90 490	120 000	129 996
Energi og fyring		17 342	5 490	0	7 800
Kabel-TV og telefoni		392 800	331 038	304 000	399 996
Driftskostnader	5	143 796	179 152	161 000	162 984
Leiekostnader		1 500	0	10 000	0
Kostnader til fellessameier		1 730 895	1 923 330	1 590 215	1 803 400
Andre driftskostnader	6	58 383	68 577	20 200	41 152
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 875 661</b>	<b>4 286 313</b>	<b>2 759 885</b>	<b>3 109 170</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-257 401</b>	<b>62 415</b>	<b>1 827 582</b>	<b>1 713 090</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 304	1 195	5 000	3 000
Finanskostnad		58 417	58 683	27 160	1 704 984
<b>Sum finansposter</b>		<b>-56 113</b>	<b>-57 489</b>	<b>-22 160</b>	<b>-1 701 984</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-313 514</b>	<b>4 926</b>	<b>1 805 422</b>	<b>11 106</b>
Overført til annen egenkapital	9	0	4 926	0	0
Overført udekket tap	9	-313 514	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-313 514</b>	<b>4 926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

City Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	45 385 875	45 385 875
Andre driftsmidler	7	65 345	82 030
Sum varige driftsmidler		45 451 221	45 467 905
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		72 093	69 462
Sum finansielle anleggsmidler		72 093	69 462
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>45 523 314</b>	<b>45 537 367</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		442 628	396 545
Kundefordringer		42 582	0
Andre fordringer		324 845	0
Sum fordringer		810 054	396 545
Bankinnskudd, kasse o.l.		385 963	767 401
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 196 017</b>	<b>1 163 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 719 331</b>	<b>46 701 313</b>

Balanse rapport 2023 for City Borettslag

## Balanse 31.12.2023

City Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	6 800	6 800
Annen egenkapital	9	24 976 997	25 290 511
Udekket tap	9	0	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 983 797</b>	<b>25 297 311</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		72 093	69 462
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	4 520 373	4 535 193
Borettsinnskudd	11,12	16 627 028	16 627 028
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 219 494</b>	<b>21 231 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		515 920	115 114
Annen kortsiktig gjeld		120	57 205
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>516 040</b>	<b>172 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 735 534</b>	<b>21 404 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 719 331</b>	<b>46 701 313</b>

*Liv-Mette Olsen*  
Liv-Mette Olsen  
Styrets leder

City Borettslag 12.02.2024  
*Steinar Sandem* *Willy Arild Kristiansen*  
Steinar Sandem Willy Arild Kristiansen  
Styremedlem Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	3 095 124	2 809 452	3 054 253	3 118 488
3603 Stipulerte renter	27 072	66 300	27 160	48 000
3604 Stipulerte avdrag	1 496 064	1 472 976	1 496 054	1 655 772
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 618 260</b>	<b>4 348 728</b>	<b>4 577 467</b>	<b>4 822 260</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 313	5 313	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar	132 235	131 992	138 000	132 492
Andre forvaltningstjenester	4 040	3 464	0	0
Teknisk bistand	142 947	63 792	0	25 000
Annen fremmed tjeneste	3 947	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>288 482</b>	<b>204 561</b>	<b>143 500</b>	<b>163 492</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	1 065 611	789 932	170 000	49 992
Vedlikehold VVS	477 303	62 166	20 000	30 000
Vedlikehold elektro	25 243	327 458	20 000	19 992
Vedlikehold utvendig anlegg	0	1 050	5 000	2 000
Vedlikehold heis	84 199	55 278	30 000	50 000
Vedlikehold lokaler	224 459	29 153	0	0
Vedlikehold garasjer	43 308	43 387	20 000	48 000
Vedlikehold ventilasjon	9 958	5 395	5 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	5 088	26 874	30 000	33 000
Avsetning vedlikeholdsfond	2 631	569	0	0
Egenandel forsikringsskader	60 365	30 140	0	30 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 998 165</b>	<b>1 371 403</b>	<b>300 000</b>	<b>272 984</b>

### Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	1 063	33 596	6 000	19 992
Renholdstjenester	140 846	145 556	155 000	142 992
Snøbrøyting/strøing/feiing	1 887	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>143 796</b>	<b>179 152</b>	<b>161 000</b>	<b>162 984</b>

**Note 6 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	0	410	0	996
Søppeltømming/container	6 379	17 405	2 000	4 992
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Renholdsartikler	127	0	0	996
Driftskostnader	838	0	0	996
Verktøy og redskaper	0	103	0	996
Inventar	0	8 326	0	3 000
Nøkler, låser og skilt	28 337	17 933	5 000	4 992
Kontorrekvisita	5 183	3 995	0	6 000
Kostnader tillitsvalgte	360	0	0	996
Generalforsamling/årsmøte	11 437	15 596	10 000	10 000
Velferdskostnader	1 554	430	0	996
Annen kontorkostnad	649	0	0	3 000
Gave, ikke	520	1 380	0	1 992
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	1 200	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>58 383</b>	<b>68 577</b>	<b>20 200</b>	<b>41 152</b>

**Note 7 Anleggsmidler**

	<b>Kameraoverv åking garasjeporter</b>
Årets tilgang	83 420
Anskaffelseskost pr.31.12	83 420
Årets av- og nedskr. pr.31.12	16 683
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 074
Bokført verdi pr.31.12	65 345
Anskaffelsesår	2022

	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	45 385 875
Anskaffelseskost pr.31.12	45 385 875
Bokført verdi pr.31.12	45 385 875
Anskaffelsesår	1990

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 8 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 68 000 fordelt på 68 à kr. 100.

#### **Note 9 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	25 290 511	25 285 585
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-313 514	4 926
Sum opptjent egenkapital 31.12	24 976 997	25 290 511

## Note 10 Pantelån

### Husbanken

Renter 31.12.23: 1,04%, løpetid 23 år		
Opprinnelig lånebeløp 2002	8 369 217	
Nedbetalt tidligere	6 944 225	
Nedbetalt i år	470 094	
<b>Lånesaldo 31.12</b>		<b>954 898</b>
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2025		

### Husbanken

Renter 31.12.23: 1,04%, løpetid 23 år		
Opprinnelig lånebeløp 2002	18 266 731	
Nedbetalt tidligere	15 156 530	
Nedbetalt i år	1 026 031	
<b>Lånesaldo 31.12</b>		<b>2 084 170</b>
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2025		

### Boligbanken

Renter 31.12.2023 5,85%	
Opprinnelig lånebeløp 2023	1 500 000
Nedbetalt i år	18 695
Lånesaldo 31.12.2023	1 481 305

**Sum langsiktig gjeld** **4 520 373**

## Note 11 Borettsinnskudd

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

## Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 147 401	21 162 221
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	45 385 875	45 385 875
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	50 989 000	49 489 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 13 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>991 627</b>	<b>2 549 461</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-313 514	4 926
Tilbakeføring av avskrivning	16 684	1 390
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	2 631	569
Årets investeringer	0	82 283
Opptak langsiktige lån	1 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 514 820	-1 480 731
Endringer i andre langsiktige poster	-2 631	-569
B. Årets endring i disponible midler	-311 649	-1 557 834
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>679 977</b>	<b>991 627</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 196 017	1 163 946
- Kortsiktig gjeld	516 040	172 319
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>679 977</b>	<b>991 627</b>

Til generalforsamlingen i City Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for City Borettslag som viser et underskudd på NOK 313 514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



**PrimeGlobal**  
An Association of  
Independent Accounting Firms

Verifisert av  
SIGNICAT  
14.02.2024

*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, 14. februar 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

30.01.24

Styreleder : Peter Kjeve Mac Sweeny  
Styremedlem: Aksel Johan Lund  
Vara: Ole-Kristian Krog  
Valgkomite: Willy -Andre Olsen

Alle 4 kommer fra Jbg.2 og har sagt ja til å være med i styret.

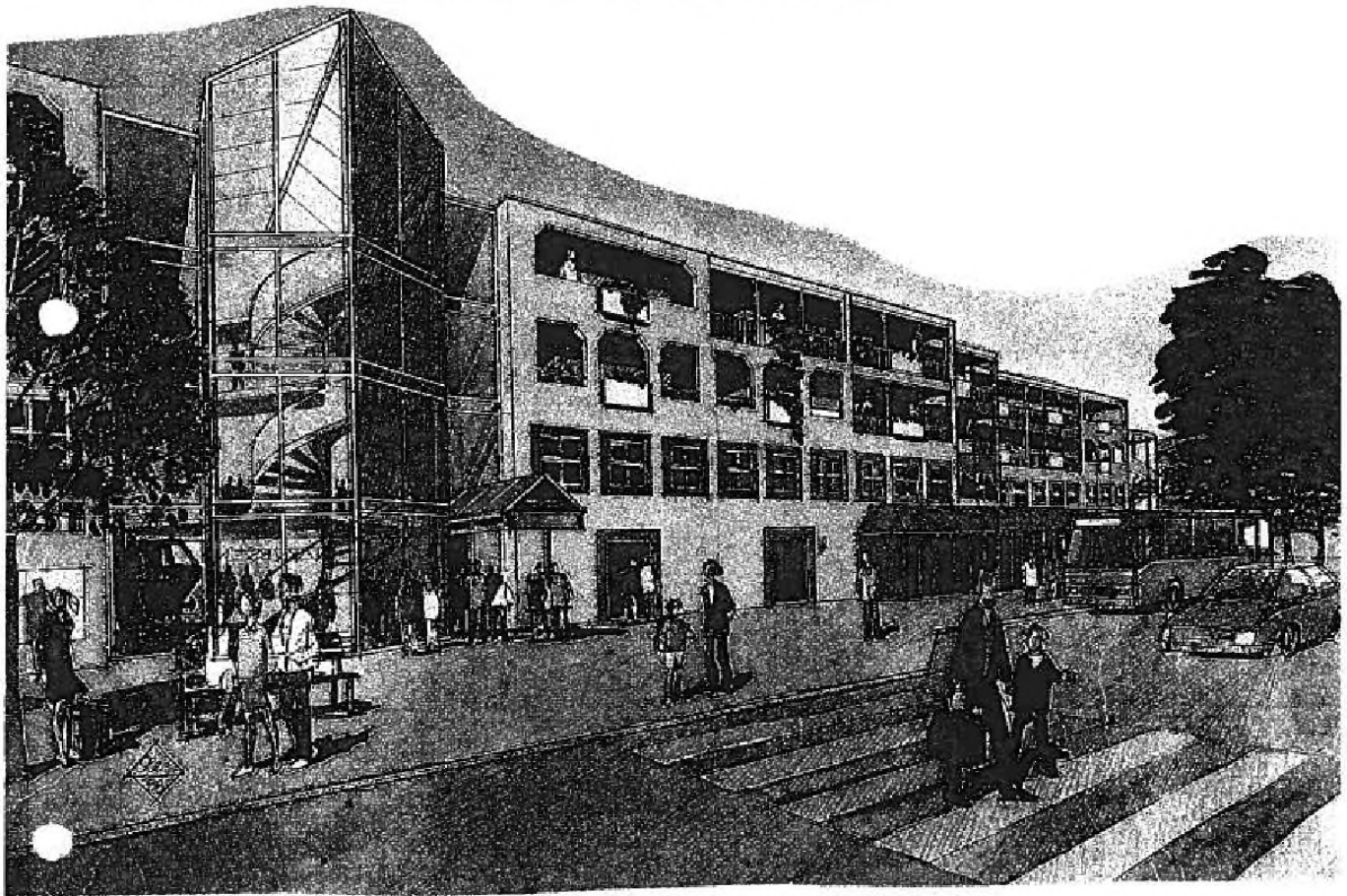
Styremedlem: John Erik Holte  
Vara: Jan Erik Solheim  
Valgkomite: Øistein Due Holteberg

Alle 3 kommer fra Jbg.4 og har sagt ja til å være med i styret

*For valgkomite: Willy Andre Olsen*



# CITY BORETTSLAG



# HUSORDENS- REGLER

## O R D E N S R E G L E R

Husordensregler er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygiene og er et supplement til husleiekontrakten.

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

### ALMINNELIGE REGLER

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

Andelseieren skal delta i de felles tiltak styret bestemmer, dersom han er i stand til det.

### PARKERING

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass i kjelleretasje.

Garasjeplass er ikke lagringsplass.

Andelseier uten bil kan bortleie sin plass til andre andelseiere med flere biler.

Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget.

Sørg for at uvedkomende ikke får adgang eller oppholder seg i garasjeanlegget. Lås alltid ved inn og utkjøring. La ikke bilen gå unødvendig på tomgang.

Oppstilling av Campingvogner etc. kan ikke være lagret på borettslagets grunn. Spill ikke med olje/bensin.

### REGLER OM RO

Hver borettsshaver skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.

Vær oppmerksom på at det er "klakk" lyden fra gange og "bassen" stereomusikk som skaper støy leilighetene imellom.

For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

### UTEANLEGGET

Blomsterkasser beplantning borettsshaveren har på terrasse og inngangsparti må vedlikeholdes av den enkelte.

Uteanlegget forutsettes bli vedlikeholdt av vaktmester eller sameie, dersom styret ikke bestemmer annet.

#### **SØPPEL OG RENHOLD**

Søppel skal innpakkes (f.eks. i plastposer), og kastes i søppelkontainer. Sortering av søppel skal skje etter regler fra renovasjon.

Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

Den enkelte andelseier må sørge for orden og renhold på sine arealer, garasje., utv. bod og ved inngangsparti. Ta fottøy og andre personlige ting inn i leiligheten.

Ved 1. byggetrinn holder hver enkelt borettslaver orden og renhold på svalgang utenfor sin leilighet.

Ved 2. byggetrinn utføres renhold av borettslaget v/vaktmester.

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

Utvendig tørking av klær kan gjøres på balkonger, terraser, men ikke på søndager og helligdager.

Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkong slik at det generer naboene.

#### **HUSDYRHOLD**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Det er dog forbud mot anskaffelse av hundehold.

#### **MATING AV FUGLER**

Mating av fugler på terrasser og svalganger er ikke tillatt.

#### **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el.l., er borettslaveren ansvarlig for.

Vær obs på at sluk lett kan tetne av lo, hår og tråder.

Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i klosettet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet.

Staking av vasker og sluk besørages av borettskriveren (Jfr. husleiekontrakten.)

#### FORANDRING I LEILIGHETEN

Det må ikke foretas forandringer fra leilighetens grunnplan eller opprinnelig tegninger uten styrets samtykke.

#### FRAMLEIE

Framleie av leiligheten eller enkelte rom kreves styrets samtykke.

#### TRAPPEROM / INNGANG

Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og korridorer.

#### GRILLING PÅ BALKONGER

Grilling på balkonger med åpen ild/varme er forbudt.

#### LÅSING

Dør til garasjeplan / utvendige boder skal alltid være låst.

Byggetrinn 1: Hoveddør mot gata låses av sameiet  
: Dør fra glasshus til svalganger holdes låst mellom 22.00 og kl. 06.00  
: Nødutganger skal alltid være stengt på 2. etg.

Byggetrinn 2: Hoveddør mot gata holdes alltid låst.

#### GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene.

Borettskriverne plikter å sørge for at håndverkere / vaktmester m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

Husk å bruke riktige kroker, plugger for oppheng av ting i vegger og tak. Bruk ikke spiker. (Det er stålstendere i vegger og tak).

#### BRUKSANVISNING

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

#### VAKTMESTER

Disse husordensregler forutsetter at endel tjenester for fellesskapet utføres av vaktmester.

Detaljert instruks for hvilke oppgaver vaktmester skal utføre vil endelig bli bestemt av borettsshaverne gjennom styret.

#### SAMEIE

City Borettslag plikter å delta i sameiet for bygget for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesfunksjoner. Borettslaget deltar i sameiestyret med et styremedlem.

City Borettslag

Styret

## 714 City Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.03.2024

Sted: Betania Mysen

28 av 68 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

### 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 28 stemmer

Ann-Marith Dragic fra BORI velges til møteleder. Liv-Mette Olsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 28

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Vedtatt med 28 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 28

### Sak 3 : Regnskap

Inntekter: Inntekter kr 4 618 260 mot budsjett 4 577 467

Utgifter: Utgifter kr 4 875 661 mot budsjett kr 2 759 885

Resultat: Underskudd kr 257 401 mot budsjett overskudd kr 1 827 582

**Styrets forslag - Vedtatt med 28 stemmer**

Regnskapet godkjennes og det negative resultatet skal overføres til egenkapital

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

**Sak 4: Styrehonorar**

**Styrehonorar - Vedtatt med 28 stemmer**

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 62 000.

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

**Sak 5A: Hundehold - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

A) Vedtektsendring dyrehold:

Styret ønsker å endre vedtektene til at det er lov å skaffe seg hund under forutsetning av at de det gjelder tar ansvar og at det ikke er til sjenanse for andelseierne.

Krever 2/3 flertall for å endre vedtektene

**Mot** - 10 stemmer

Ønsker ikke å endre dagens vedtekter

**Alternativ 1 - 2. valg - vedtatt med 18 stemmer**

Vedtektene endres til at det er lov med hund i henhold til retningslinjer satt av styret.

Totalt antall stemmer: 28

## Sak 6A: Personvalg

### Styreleder (1år)

Peter Kjeve Mac Sweeny **enstemmig valgt**

### Styremedlem (2 år)

Aksel Johan Lund **enstemmig valgt**

### styremedlem (1år)

John Erik Holte **enstemmig valgt**

### varamedlem (1 år) (2)

Jan Erik Solheim **1. valg - enstemmig valgt**

Ole-Kristian Krog **2. valg - enstemmig valgt**

### Valgkomite (1 år)

Øistein Due Holteberg **enstemmig valgt**

## Sak 6B: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

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

### Delegat (2)

John Erik Holte **1. valg - enstemmig valgt**

Aksel Johan Lund **2. valg - enstemmig valgt**



**Varadelegat (2)**

Peter Kjeve Mac Sweeny 1. valg - enstemmig valgt

Ole-Kristian Krog 2. valg - enstemmig valgt

## Ordinær generalforsamling 20.03.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

**Olsen, Liv-Mette**

**2024-03-21**

**Dragic, Ann-Marith Solheim**

**2024-03-21**

Identifikasjon

 Olsen, Liv-Mette

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith  
Solheim



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

# Nabolagsprofil

Jernbanegata 4 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 22 min
Mysen stasjon Linje R22	0 km
Mysen stasjon Totalt 14 ulike linjer	0 km

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	13 min	0.9 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	14 min	1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	11 min	0.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Kulturtorget Indre Østfold	5 min
Familiesenteret, Eidsberg	9 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

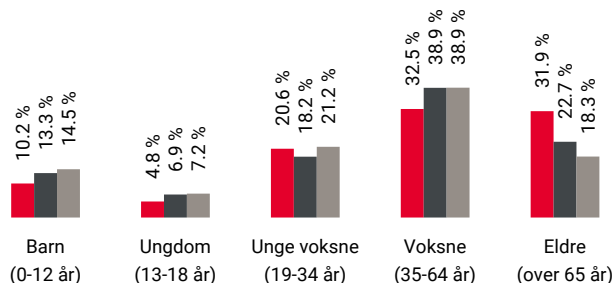
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	17 min	1.2 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	17 min	1.2 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	23 min	1.8 km

## Dagligvare

Bunnpris Mysen PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Mysen PostNord	9 min	0.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



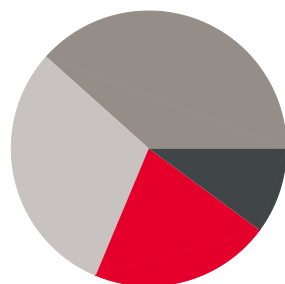
Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

	Mysen stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min	0.6 km
	Mysenhallen Aktivitetshall	9 min	0.7 km
	Mudo Mysen	0 min	
	Family Sports Club Mysen	14 min	

## Boligmasse

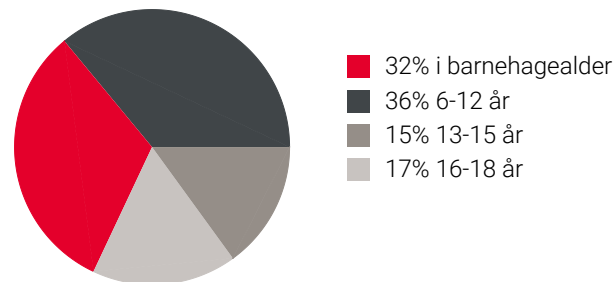


- 21% enebolig
- 10% rekkehus
- 38% blokk
- 30% annet

## Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	8 min
	Vitusapotek Mysen	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

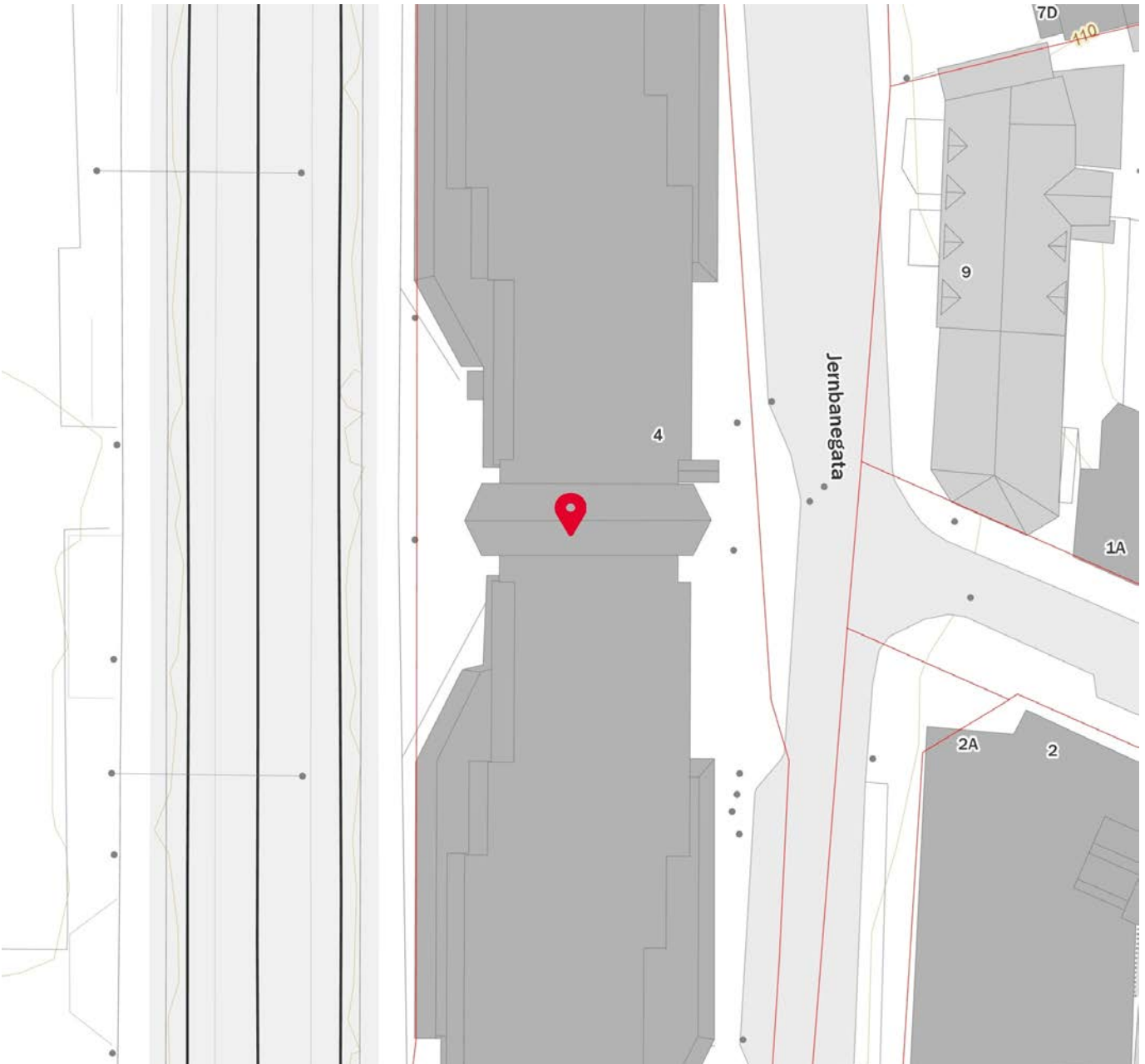
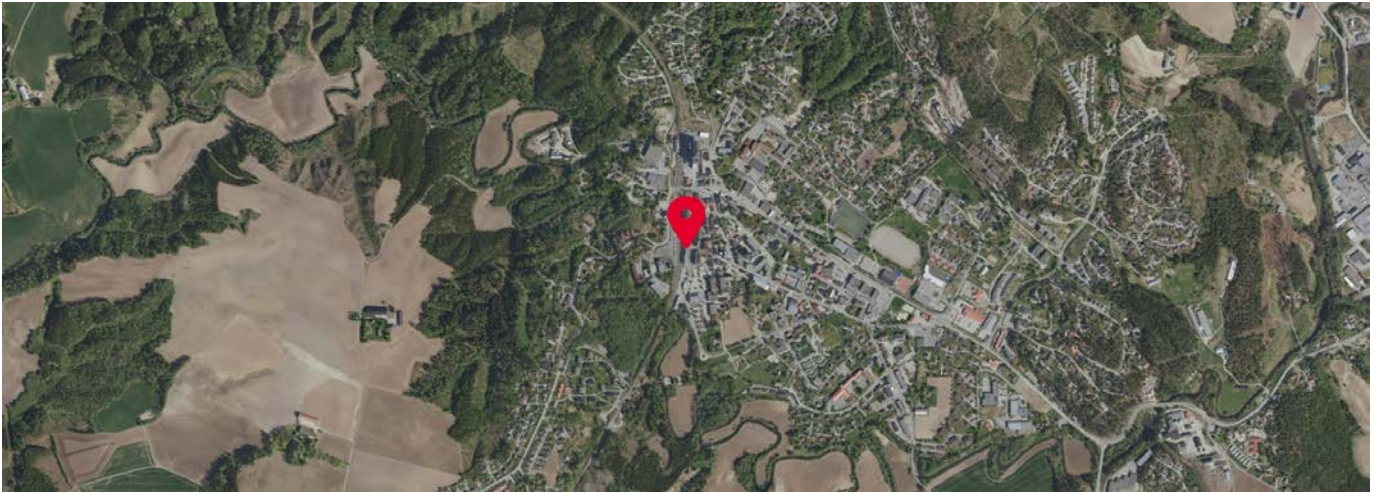


0% 61%

- Mysen sentrum
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

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



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



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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: Jernbanegata 4  
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