



aktiv.

Smedgata 18, 1850 MYSEN

Mysen - Til deg som ønsker en stor og unik leilighet. Høy kvalitet og standard. Lave bokostnader. Ta kontakt for visning!



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193
E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1850 Mysen. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055
E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Velkommen til Smedgata 28

Flotte leiligheter over 3 plan. Høy standard og god kvalitet på innredninger og utstyr. Innflyttingsklare!

Velkommen til et unikt boligprosjekt som kombinerer moderne komfort med klassisk sjarm. Disse nyoppførte leilighetene er utstyrt med kjøkkeninnredning fra Huseby og integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Miele og AEG. Med både lyse og mørke innredningsalternativer, kan du velge det som passer din stil best.

Leilighetene har to bad med eksklusive innredninger fra Viking bad og Villeroy og Boch, samt et ekstra wc-rom. Store fliser, PurasLine sluk og håndklevarmer bidrar til en luksuriøs følelse. De delikate og moderne overflatene inkluderer enstavs eikeparkett, 60x60 cm fliser, downlights belysning og listefrie tak.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	996651673
5 550 000 - 5 850 000	Leilighet
Omkost. fra - til:	Eierseksjon
153 850 - 162 600	117 - 123 m²
Totalpris fra - til:	117 - 123 m²
5 703 850 - 6 012 600	567m²
Felleskost. fra - til:	
3000,-/3200,-	
Selger:	
Pefo Eiendom AS	
Org.nummer:	1113255018
Eiendomstype:	27.02.2025
Eierform:	
BRA :	
BRA total:	
Tomt:	
Matrikkel:	
gnr. 330, bnr. 73	
Oppdragsnr:	
Sist oppdatert:	





Velkommen til Smedgata 18 -
Leiligheter over 3 plan. Høy standard
på utstyr og innredninger.



Alle leilighetene har egne uteplasser ved inngangspartiet, samt balkong fra stua i 2. etasje.



Digital styling av stua i
Smedgata 18A.



Alle leilighetene har lyse og moderne overflater.



Stue og kjøkken i åpen løsning. Huseby innredning , downlights og delikate fargevalg.



2 av leilighetene er innredet med
mørke innredninger.
Her er det for en hver smak.



Loftstue i leilighet C.



Soverom i leilighet C



Soverom i leilighet A



Leilighetene har bad i 1. og 3. etasje.
2. etasje er utstyrt med et wc-rom.



Delikate bad i alle leilighetene.

Om prosjektet:

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Flotte leiligheter over 3 plan. Høy standard og god kvalitet på innredninger og utstyr. Innflyttingsklare!

Velkommen til et unikt boligprosjekt som kombinerer moderne komfort med klassisk sjarm. Disse nyoppførte leilighetene er utstyrt med kjøkkeninnredning fra Huseby og integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Miele og AEG. Med både lyse og mørke innredningsalternativer, kan du velge det som passer din stil best. Leilighetene har to bad med eksklusive innredninger fra Viking Bad og Villeroy og Boch, samt et ekstra wc-rom. Store fliser, Puras Line sluk og håndklevarmer bidrar til en luksuriøs følelse. De delikate og moderne overflatene inkluderer enstavs eikeparkett, 60x60 cm fliser, downlights belysning og listefrie tak.

Inngangen fra gårdsplassen leder til en hyggelig uteplass. I første etasje finner du entré, gang, to soverom, bad med opplegg til vaskemaskin og en bod. Andre etasje inneholder kjøkken og stue med åpen løsning, med utgang til balkong, og et wc-rom. Tredje etasje byr på en flott stue eller et stort masterbedroom, bad og en bod.

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme, med vannbåren gulvvarme i alle leilighetene, noe som gir lave bokostnader og et godt inneklima. Balansert ventilasjon og lydisolerende, selvrensende vinduer mot Smedgata sikrer en behagelig atmosfære. Vanntåke slukkingsanlegg er montert i alle rom for økt sikkerhet.

Arkitekturen er inspirert av jugendstilen fra 1900-tallet, noe som gir bygget en unik karakter. Det er arkitekt Jan Aasland som har tegnet bygget. Næringsdelen er totalrenovert, mens leilighetene er nyoppført. Dette prosjektet er et resultat av godt håndverk og stor oppmerksomhet på detaljer, både innvendig og utvendig. Eiendommen har vunnet Arkitektur- og byggeskikkprisen 2024 i Indre Østfold kommune.

Eiendommen er omtalt slik av juryen: Et gjennomført sjarmerende og entusiastisk prosjekt, som bærer preg av stor gjennomføringskraft, dyktige håndverkere og arkitekt, og fokus på de minste detaljer, både innvendig og utvendig. Bygget har en god form, med tre takoppløft på midten. Det er satset på kvalitet og varighet i fasadematerialer. Prosjektet er tilpasset Mysens byggeskikk og utvikler den lokale stedsidentiteten. Det er svært høy kvalitet på boligene innvendig. Vinduer og romhøyde er utformet på en måte som gir svært gode dagslysforhold. Planløsningene er svært gode med romslige stue- og kjøkkenløsninger. Gode planløsninger, sammen med rause romhøyder og gode vindusformat, gir høy bokvalitet. Dette er også noe juryen og planutvalget har lagt vekt på: at det ikke bare er høy kvalitet i fasaden, men også svært høy boligkvalitet innvendig i planløsningene. Vinneren har laget et pent bygg for Mysen og Smedgata som gir stolthet og identitet i bybildet, og bygget vil glede innbyggere i Mysen i mange generasjoner fremover.

Planutvalget i kommunen stilte seg også enstemmig bak juryens vurderinger.

Smedgata 18 ble opprinnelig oppført av familien Tangen og hadde lenge navnet Tangengården. Her

har det vært kolonialforretning frem til -70 tallet, og Brødrene Diskerud hadde kjøttvareforretning i bygget. Svendsrud Skinnvareforhandler hadde en flott butikk i lokalene i mange år.

Beliggenhet og adkomst
Smedgata er en av hovedgatene i sentrum. Mysen er en liten by, en stasjonsby fra 1882. Mysen har klart å beholde sitt særpreg som småby samtidig som den er ekspandert betydelig med leiligheter i sentrum. Alle beboerne i sentrum samt handelstand og Mysenbyen er med på å gjøre Mysen til en attraktiv og populær småby med et rikt tilbud. Her er det et mangefold av spesialforretninger, kafeer og restauranter av høy klasse, togstasjon og bibliotek, i tillegg til alle service funksjoner en by har å tilby.

Rett utenfor sentrum er det flotte turområder rundt elva, Helsestien, som er svært populær. Høytorp fort, som ligger med kort gangavstand til sentrum, har mange arrangementer i løpet av året. Fortet er Mysens nye kultursenter, samt at det er fine turområder der.

Leilighet A kr. 5.750.000,- 123 kvm.
Leilighet B kr. 5.550.000,- 117 kvm.
Leilighet C kr. 5.650.000,- 117 kvm.
Leilighet D kr. 5.550.000,- 117 kvm.
Leilighet E kr. 5.850.000,- 123 kvm.

Areal fra - til
BRA - i: 117 - 123 m²

Garasje/Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass i garasje pr leilighet. Det samme gjelder bod. Garasje og bod er plassert på naboeiendommen,

gnr. 330, bnr. 488 i Indre Østfold kommune. Det samme gjelder bruksrett til bod som er plassert på samme sted, og kjøper vil dekke sine forholdsmessige kostander til drift og vedlikehold av garasjebygget. Bruksretten vil bli tinglyst. Annen parkering og gjesteparkering skjer utenfor sameiets eiendom.

Tilrettelagt for elbillader.

Boder
Utvendig bod til alle leilighetene i garasjeanlegget.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Midlertidig brukstillatelse er mottatt. Leilighetene selges innflyttningsklare og kan overtas fortløpende.

Forsikringsselskap
Fremtind.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
567 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellestomt. Gårdsplass er fellesarealer.

Leveranse

Kjøkken
Huseby, type Pinje. Glatt utførelse. To forskjellige farger ut fra hvilken leilighet man velger. Miele induksjonstopp med nedsug og kullfilter. Stekeovn AEG, mikroovn AEG, kjøleskap AEG og oppvaskmaskin AEG

Bad	Det er montert komplett innvendig sanitærutstyr i henhold til gjeldene forskrift, og med utstyr fra kvalitetsprodusenter. Det er vegghengt monolith SuBway klosetter, dusjevegger fra Vikingbad med herdet glass, samt takdusj med tilhørende hånddusj fra Oras.
Servantinnredning	er levert med et underskap med heldekkende servant. Over servant er montert speil (speilskap i 3 etg.) med lys og stikkontakt. 1. etg.: Bredde servant og speil er 120 cm. 2. etg.: Bredde servant og speil er 60 cm. (kun wc-rom og ingen dusj) 3. etg.: Bredde servant og speilskap er 80 cm. Alle badene har håndkletørker m/strøm, oppheng er av merket Smebo.
Andre oppholdsrom	Gulver: Enstavs eikeparkett Shade Eik Authentic fra Tarkett.
Diverse	Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.
Selger	har utviklingsplaner med å oppføre 8 leiligheter over garasjebygget. Det er ikke tidsfestet oppstart for dette prosjektet. For oppstart av dette prosjektet, kreves det tillatelse om utkjøring i Torggata. Disse vil ikke ha adkomst via innkjøringen

til Smedgata 18.	Konstruksjon Betong i u.etg. Betongdekke/hullelement mellom u.etg. og 1.etg. Etasjeskillene mellom 1. og 2. samt 2. og 3. etasje er av tre.
Fasade	Teglstein på gateplan og hjørnekasser. Gjennomfarget fiberpuss på vegger over teglstein.
Yttervegger:	Yttervegger består av gjennofarget fiberpussing og teglstein (Klampaert Classic Tegl 215x102x65 Hollansk) som «hjørnekasser» og som «innramming».
Yttertak	Takstoler er selvbærende med limtredrager i toppen. Taket er tekket med Hollandsglassert takstein. (VHV Vario 738 (Koramic) Sort glasert takstein).
Balkonger/terrasser/uteplasser	Konstruksjon i syrefast stål, rekkverk med frostet glass og gulv er smartboard kompositt. Ved inngang er det treverk.
Trapper	U-trapp fra Stryn, hvitmalt furu. Håndløper i tre, eller glass.
Heiser	Nei
Ventilasjon	Hver leilighet utstyres med eget balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair Aggregatet,

plasseres innkasset i bod/soverom i 3.etg. Tråløst anlegg med App styring tilgjengelig til anlegget. Det er prosjektansvarlig Ing. Steinar Heller som har informert om at det er fravik fra PBL paragraf 13-4 om teknisk inneklima. Leilighetene er levert med fastkarm. Det foreligger rapport uarbeidet av Brannservice Øst at fastkarm er i tråd med gjeldene regelverk ved brann og rømning. Balansert ventilasjon som ivaretar forskriftmessig luftskifte. Kjøkkenventilator er nedsug i induksjonsplate med kullfilter.	Sanitær Det er montert komplett innvendig sanitærutstyr i henhold til gjeldene forskrift, og med utstyr fra kvalitetsprodusenter. Det er vegghengt monolith SuBway klosetter, dusjevegger fra Vikingbad med herdet glass, samt takdusj med tilhørende hånddusj fra Oras.
Servantinnredning	er levert med et underskap med heldekkende servant. Over servant er montert speil (speilskap i 3 etg.) med lys og stikkontakt. 1. etg.: Bredde servant og speil er 120 cm. 2. etg.: Bredde servant og speil er 60 cm. (kun wc-rom og ingen dusj) 3. etg.: Bredde servant og speilskap er 80 cm. Alle badene har håndkletørker m/strøm, kroker er av merket Smebo.
Varmeveksler	fra fjernvarme gir varmtvann.
Det er utekran	på hver ende av huset som alle skal ha tilgang til.
Brannsikring	Leilighetene vil bli levert med brannvarslingsanlegg

fra Visjon Security System AS med tilhørende detektorer Hedengren. Denne vil bli driftet av sameiet. De er vanntåke slukkingsanlegg i alle rom.	Dører og vinduer Ytterdør fra leverandør Swedoor. Innerdører Funkis Massiv fyllingsdør med et speil fra Swedoor.
Lyssand Comfort 3 lags glass m/selvrens, ekstra lydkvalitet ut mot Smedgaten, Vinduer og balkongdører leveres i 3- lags energiglass i henhold til isolasjonskrav. Utvendig er vinduene kledd med aluminium. Innvendig som hvitmalte trevinduer Alt av vinduer og balkongdører leveres av kvalitetsprodusenten Lyssand. Flere av vinduene har fastkarm, det vil si at de ikke er åpningsbare.	Overflater og kledning Alle innvendige overflater i leilighetene leveres med moderne farger for et godt innemiijø.
Bodløsninger	Leilighetene har boder.
Garasjeport	Krafer Norge AS, blir ettermontert av utbygger. Stipulert mai 2025.
Postkasser	Felles postkassestativ, adminstreres av sameiet.
Kabel-TV/bredbånd	Boenhetene vil bli levert med opplegg med fiber for internett. Abonnement ordnes av hver enkelt. Sameiet står fritt til å tegne en fellesavtale.

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

Oppvarming
Leilighetene har oppvarming via fjernvarme. Fjernvarme overføres via energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulver, samt at det leveres varmt tappevann.

Det er en hovedmåler til fjernvarme, hver leilighet har installert en minus måler. Dette gjør at man faktureres fra forretningsfører kun for eget bruk.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Faktureres hver seksjonering.

Informasjon formuesverdi
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes

da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Informasjon om vannavgift
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Det er cirka 1 meter strekke fra offentlig ledningstrasé. Vei er i veikart merket som annet gangareal ca. 5 m, resterende av veien er kommunlvei. Innkjøringen til sameiet fra Smedgata er sameiets ansvar vedr. måking.

Tilbud på 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.

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 5 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner Selger tar forbehold om antall

seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Stipulerte felleskostnader inkluderer Stipulerte felleskostnader drift ca. kr. 3000,-/3200,- forbruk oppvarming/varmtvann/kom.avg avregnes. Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Det er i dag hensyntatt forretningsførerhonorar, drift brann/sprinkling/varmeanlegg, snømåking, kommunale avg., bygningsforsikring, drift fjernvarme, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjon av sameiet, Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi sameiet andre eller økte kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av sameiets styre og/eller generalforsamling.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

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

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser
Heftelser i eiendomsrett:
1899/900117-1/1 15.09.1899 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1902/900119-1/1 05.09.1902 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/1783-1/1 08.06.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/4805-1/1 21.11.1969 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1493833-1/200 30.05.2024
07:54
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: ASKIM OG SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/45089-1/200 14.01.2025
21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 330 BNR: 488
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/45089-2/200 14.01.2025
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 330 BNR: 488

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse er utstedt av Indre Østfold kommune, datert 07. januar 2025. Gjenstående før ferdigstillelse, er utearealer. Område med opparbeidelse av renovasjonsanlegg og støttemur er arealer regulert til vei. Endringssøknaden er under behandling.
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.
Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Det er cirka 1 meter strekke fra offentlig ledningstrasé. Vei er i veikart merket som annet gangareal ca. 5 m, resterende av veien er kommunlvei. Innkjøringen til sameiet fra Smedgata er sameiets ansvar vedr. måking.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål. Reguleringsplan sentrumsformål , fortau, forsmalingslokale, gang, sykkelvei, park. Kommuneplan arealdel plan ID3014202101 med formål sentrumsformål

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

kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt, midlertidig brukstillatelse er utstedt 7. januar 2025 Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Viktig informasjon
Det er prosjektansvarlig Ing. Steinar Heller informert om at det er fravik fra PBL paragraf 13-4 om teknisk inneklima. Leilighetene er levert med fastkarm. Det foreligger rapport uarbeidet av Brannservice Øst at fastkarm er i tråd med gjeldene regelverk ved brann og rømning. Det er balansert ventilasjon som ivaretar forskriftmessig luftskifte.

Eiendommen er ikke ferdig seksjonert. Seksjoneringsbegjæring er innsendt til Indre Østfold kommune i desember, det er Anode Consult AS som står for seksjoneringen.

Sarpsborg og omegn boligbyggelag er forretningsfører.

Selger har planer om å oppføre 8 leiligheter over garasjebygget beliggende på naboeiendommen gnr. 330, bnr. 488
Leiligheten som oppføres på gnr. 330, bnr. 488 har rett til å knytte seg til varmesentral og andre tekniske innretninger av enhver art plassert på sameiets eiendom, gnr. 330, bnr. 73, snr. 1 til 7. Retten vil bli tinglyst, og de nye leilighetene skal dekke sin forholdsmessig andel av kostandene til drift og vedlikehold av de tekniske anlegg de er tilknyttet.

Hvitvasking
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.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig
Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

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

Ansvarlig megler
Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS,
Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato
23.06.2025



Befaringsrapport

Verdivurdering

Smedgata 18, 1850 MYSEN
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 330, bnr. 73



Befaringsdato: 29.11.2024 Rapportdato: 29.01.2025 Oppdragsnr.: 13975-2631 Referansenummer: ES1472
Autorisert foretak: Moen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen Vår ref:



Gyldig rapport
29.01.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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





Beskrivelser

Beskrivelse av bygg/leiligheter.

Utendørs

Leilighetsbygget går over fire plan, med nærings- og handelslokaler i underetasjen (ikke inispisert). Leilighetene er over tre plan og har grunnmur i betong. Ytterveggene er av bindingsverk, utvendig forblendet med fasadeplater i fiberarmert pussystem samt felter med teglstein. Taket er en saltak-konstruksjon i tre, tekket med glassert tegltakstein. Vinduer har trekarmer med energiglass, hvor flere er støydempede. Hver leilighet har terrasse ved inngangspartiet og balkong med tilgang fra stue i 2. etasje. Uteplassene vender mot sydvest. Prevent vanntåke/brannslukking i alle rom.

Uteområdene er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass, samt støttemurer i granitt. Parkering skjer på gjesteplasser eller på egen plass i felles garasjeanlegg. Hver leilighet har egen bod ved garasjeplassen.

Leilighet 1:

- 1. etasje: 43 m².
- 2.etasje: 43 m².
- 3.etasje: 37 m²

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1- stavs eikeprakett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i

leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast.Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Leilighet 2

- 1. etasje: 39 m².
- 2. etasje: 39 m².
- 3. etasje: 39 m²

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast.Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Leilighet 3

- 1. etasje: 39 m².
- 2. etasje: 39 m².
- 3. etasje: 39 m².

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevvarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevvarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast.Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Ekstra detaljer:

Denne leiligheten har sorte detaljer på interiøret, noe som gir et moderne uttrykk og kan være positivt for markedsverdien. Dette er vektlagt i verdivurderingen.

Leilighet 4

- etasje: 39 m².
- etasje: 39 m².
- etasje: 39 m².

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevvarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevvarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast. Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:

Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Leilighet 5

- etasje: 43 m².
- etasje: 43 m².
- etasje: 37 m².

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevvarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i

gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:
Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:
Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:
Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i plast. Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:
Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Ekstra detaljer:
Denne leiligheten har sorte detaljer på interiøret, noe som gir et moderne uttrykk og kan være positivt for markedsverdien. Dette er vektlagt i verdivurderingen.

Konklusjon – Markedsvurdering av leilighetene

Leilighetene i Mysen Bysenter er moderne, med gjennomgående høy standard og gode detaljer som fremhever kvaliteten på boligene, vannbåren gulvarme i alle rom, tilknyttet fjernvarme. Beliggenheten er svært attraktiv, med kort avstand til sentrum, kollektivtransport, skoler, barnehager og rekreasjonsområder som Helsestien og Høytorp fort. Dette gjør leilighetene svært ettertraktede både for yngre og eldre kjøpere.Markedsvurderingen er basert på størrelse, beliggenhet, interiørdetaljer og plassering i bygget. Ende- og midtleilighetene er verdsatt med differensiering ut fra plassering og kvaliteter:

Leilighet 1 (endeleilighet): Kr 5.750.000,-
Leilighet 2 (midtleilighet): Kr 5.550.000,-
Leilighet 3 (midtleilighet med sorte interiørdetaljer): Kr 5.650.000,-
Leilighet 4 (midtleilighet): Kr 5.550.000,-
Leilighet 5 (endeleilighet med sorte interiørdetaljer): Kr 5.850.000,-

Samtlige leiligheter representerer moderne kvalitetsboliger med fokus på funksjonelle løsninger og materialvalg. De sorte detaljene i leilighet 3 og 5 gir et ekstra løft og har positiv innvirkning på markedsverdien.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Fra	Til	Til stede

29.11.2024	10:00	12:00	Are Johan Moen	Takstingeniør
------------	-------	-------	----------------	---------------

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	73	0	1505,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse						
Smedgata 18						
Hjemmelshaver						
Pefo Eiendom AS						

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Nabolagsprofil

Smedgata 18 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mysen idrettshall	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Mysen stasjon	8 min
Linje R22	
0.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	7 min
481 elever, 21 klasser	
0.5 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
421 elever, 17 klasser	
0.9 km	
Mysen videregående skole	8 min
800 elever, 50 klasser	
0.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Kulturtorget Indre Østfold	5 min
Familiesenteret, Eidsberg	7 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

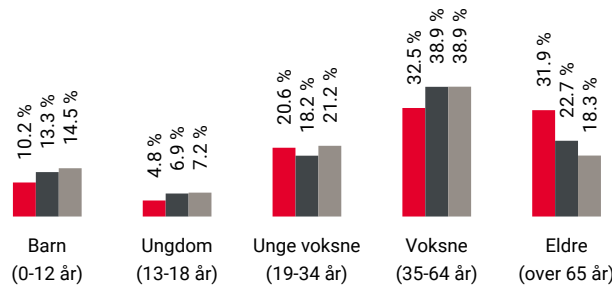


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



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)	13 min
53 barn	
0.9 km	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	14 min
91 barn	
1 km	
Susebakke barnehage (0-5 år)	25 min
91 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Mysen	3 min
Post i butikk	
0.2 km	
Kiwi Mysen	4 min
PostNord	
0.3 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering
Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

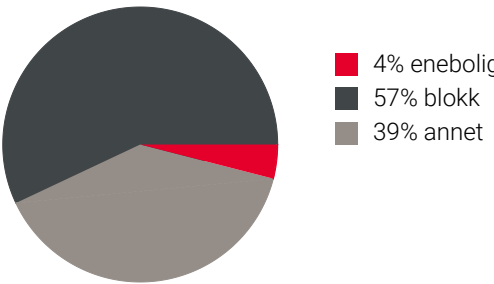


Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

Mysen stadion	0.2 km
Ballspill, fotball, friidrett	
Mysenhallen	3 min
Aktivitetshall	
0.2 km	
Mudo Mysen	7 min
Family Sports Club Mysen	10 min

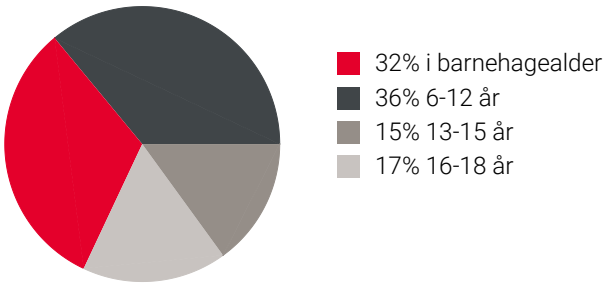
Boligmasse



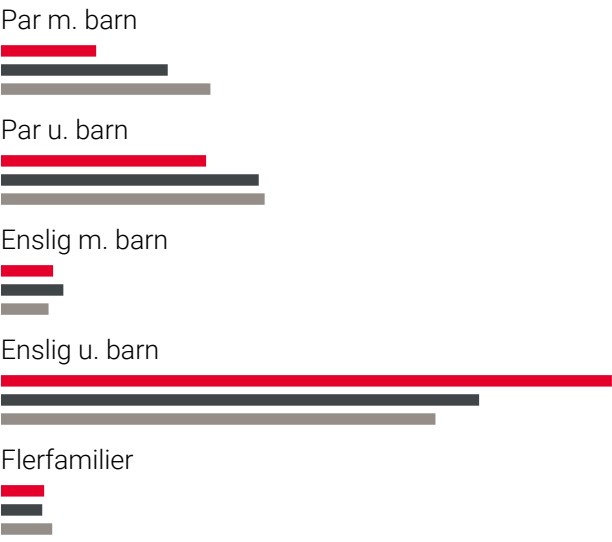
Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	4 min
Vitusapotek Mysen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



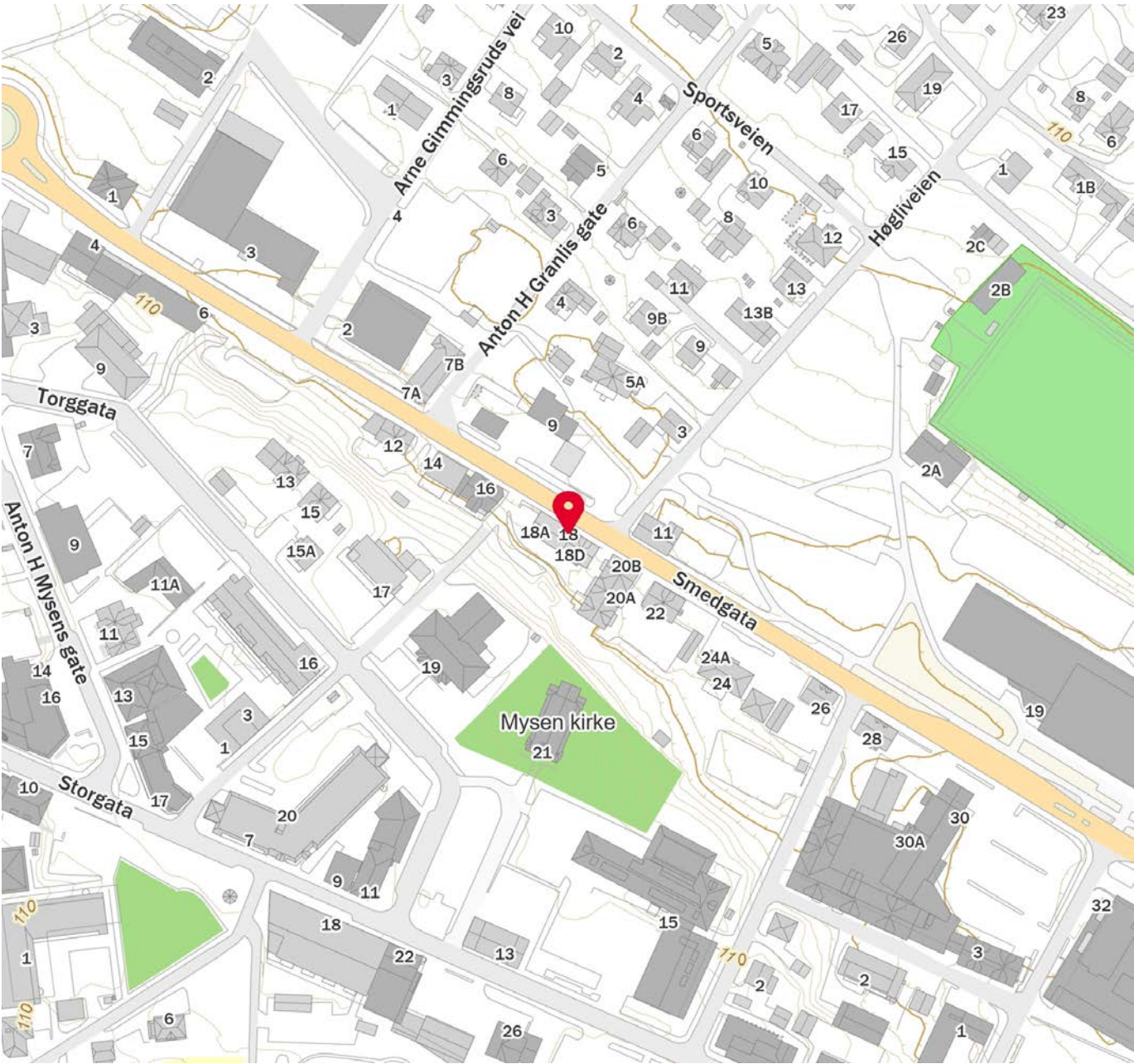
Familiesammensetning



0%	61%
Mysen sentrum	
Mysen	
Norge	

Sivilstand

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



DRIFTSBUDSJETT

Sameiet Smedgata 18 Mysen

INNTEKTER

Innkrevde felleskostnader	312 600
Sum inntekter	312 600

DRIFTSKOSTNADER

Styrehonorar	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 400
Revisjonshonorar	3 000
Forretningsførerhonorar	50 000
Serviceavtaler brann-/sprinkler- og varmeanlegg mv.	40 000
Drift uteområde, snømåking	30 000
Forsikring bygning	45 000
Kommunale avgifter (vann, avløp, variabel avgift) *)	25 000
Fjernvarme *)	78 000
Fellesstrøm	5 000
Andre driftskostnader, herunder alarmoverføring brann	25 200
Sum driftskostnader	312 600

*) Kostnader til oppvarming, varmt vann samt variabel del av kommunale avgifter blir avregnet etter faktisk målt forbruk. Beløpene i oversikten over utgjør stipulert a-konto.
Det er kun den variable delen av kommunale avgifter som inngår i felleskostnadene.
Øvrige kommunale avgifter blir fakturert direkte til den enkelte seksjonseier.

Seksjons nummer		Priser	Felleskostnader drift	A-konto oppvarming/varmt vann/kom.avg avregnes *)	Totale felleskostnader inkl. varme/vv
1	A	Kr. 5.750.000.-	3 176	1 592	4 768
2	B	Kr. 5.550.000,-	3 029	1 535	4 564
3	C	Kr. 5.650.000,-	3 029	1 535	4 564
4	D	Kr. 5.550.000,-	3 029	1 535	4 564
5	E	Kr. 5.850.000,-	3 176	1 592	4 768

Oppdragsnummer: 1113255018
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT Eierseksjon

Avhendingsloven § 1-2 (2) - bolig som har ikke vært brukt som bolig i mer enn 1 – ett – år på avtaletidspunktet

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 933970485

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Pefo Eiendom AS
Totorpveien 127
1860 Trøgstad

Org.nummer: 996 651 673
Tlf: 918 19 222
E-post: pefo@pefor.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT OG KJØPESUM

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av: Smedgata 18, 1850 Mysen, gnr. 330, bnr. 73 (Ideell andel 1/1), i Indre Østfold kommune med eiertomt, heretter kalt **eiendommen**, for en kjøpesum stor:

Kr 0,00 kroner kroner, heretter kalt **kjøpesummen**

Med eiendommen menes i denne kontrakt selve boenheten, samt tilhørende boder og andeler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Pefo Eiendom AS

Org.nummer 996 651 673

Kjøper er kjent med at i tillegg til den forannevnte kjøpesum, overtas fellesgjeld, som ifølge regnskap pr. er kr 0,00,- for denne eiendommen. Andel fellesgjeld medtas i beregningsgrunnlaget for dokumentavgift. *Andel fellesgjeld betjenes gjennom betaling av felleskostnadene, som per dags dato for denne eiendommen er kr 0,00,- pr. måned.*

2. OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, heretter kalt **meglerforetaket**, samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følgen en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	,-
Dokavgift 2,5 % av kjøpesum (fra kr. 138.750 til kr.146.250)	
Stiftelsegebyr sameiet	5 000,-
Oppstartkapital sameiet	10 000-
Pantboksutskrift	260,-
Tinglysing skjøte	545
Tinglysing pantedokument	545,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545,- og attestgebyr kr 260,- for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Det er eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn ved beregning av dokumentavgift. Kjøper dekker en ev. økning i dokumentavgiften.

Se punkt 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling; Aktiv Eiendomsoppgjør AS (se mer info på siste side). Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **10203569217**, Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 111325501828.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse (overtakelsesdato fremkommer i kjøpekontraktens punkt 9).

Kjøpers betalingsplikt inntre når garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt. Garanti skal stilles straks etter avtale er inngått.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før beløpet er valutert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning. Til orientering beregnes det renter av innstående på klientkonto. Opptjente renter utbetales den berettigede dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr; pt. kr 657.

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

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse slik at det innbetalte beløp kan disponeres av meglerforetaket, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger.

Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom selger på overtakelsestidspunktet ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon og kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, svarer selger renter overfor kjøper i henhold til den enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst,
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på meglerforetakets klientkonto,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema fra selger,
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

Selger gir herved meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Selger samtykker videre til at hele meglerforetakets tilgodehavende og utlegg iht. oppdragsavtalen trekkes fra klientmidler tilhørende selger.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Partene er videre gjort oppmerksomme på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før

handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

4. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert 19.01.2025 (gjelder før seksjonering), og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser (angitt i grunnbokutskriften som «Pantedokument» eller «Utlegsforretning») med unntak av ev. påhvilende fellesgjeld som oppgitt under punkt 1 ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta noe tid før eventuelle pengeheftelser faktisk er slettet fra eiendommen. Øvrige heftelser medfølger slik de fremkommer av grunnbokutskriften.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen. Selger gir videre meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Kjøper er kjent med anmerkningene på eiendommens grunnbokblad og aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

5. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med signering av denne kontrakt. Skjøtet skal oppbevares hos meglerforetakets oppgjørsavdeling, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, og overtakelse er gjennomført i henhold til avtalens punkt 9. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

Kjøper må ved egenerklæring direkte på skjøtet bekrefte at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23 hvor det fremkommer at en kjøper ikke kan erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Selger har utstedt et pantedokument til meglerforetaket pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglerforetakets samtykke. Pantedokumentet tinglyses av meglerforetaket for selgers regning. Meglerforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Meglerforetakets oppgjørsavdeling skal besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6. TILBEHØR

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

Tilbehørsliste utarbeidet av bransjeorganisasjonene følger som vedlegg til overtakelsesprotokollen. Tilbehør som fremkommer der skal følge eiendommen så fremt dette var synlig ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt mellom partene.

(Ta med spesielle avtaler om tilbehør her dersom partene har avtalt annet enn tilbehørslisten).

7. SELGERS MANGELSANSVAR

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt, jf. avhendingsloven § 3-1. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen.

Forbehold om eiendommeansvans tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

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 to prosent, og minst en kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

8. KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7.

9. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den _____ kl. _____ med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det vil si at selger først plikter å overlevere eiendommen når hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt på meglerforetakets klientkonto.

Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Selger forplikter seg frem til overtakelse å ikke forføye avtalemessig over eiendommen og/eller dens tilhørende rettigheter uten kjøpers samtykke.

Ved overtakelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand. Med ryddig og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, vannlåser, sluk m.v., samt rydding og rengjøring boder og ev. andre arealer som brukes av eiendommen. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtakelsesprotokoll.

Ved signering av denne kontrakt samtykker partene til at én representant for kjøper (dersom de er flere) og én representant for selger (dersom de er flere) har fullmakt til å gjennomføre overtakelsen og undertegne overtakelsesprotokoll.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer ev. inntekter.

Risikoen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne overtatt bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Dersom partene ønsker å endre avtalt overtakelsestidspunkt, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato, overfor både kjøpers finansieringskilde og meglerforetaket.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 13-2, 3. ledd bokstav e), jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 30 – tretti - dager etter avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ingen annen avtale er gjort mellom partene.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke prestererfullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte eiendommen jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav e).

10. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven eller annen bakgrunnsrett, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overføre hjemmel eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Partene er enige om at oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig mislighold når innbetalingen, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. denne kontrakts punkt 3 og 9. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til annen kjøper. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelt tap i forbindelse med dekningsalg må dekkes av kjøper.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må parten gi motparten skriftlig melding om at det påberopes avtalebrudd, samt hvilket avtalebrudd som gjøres gjeldende. Reklamasjonen må fremmes innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å fremme mangelsinnsigelser mot selgers tidligere avtaleparter, jf. avhendingsloven § 4-16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Ved krav mot tidligere avtalepart etter bustadoppføringsloven § 37, gjelder reglene om reklamasjon i bustadoppføringsloven § 30 i forholdet mellom kjøper og den tidligere avtalepart.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

11. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Fremtind.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtakelsesdagen, jf. punkt 9.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

12. DIVERSE

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i 5 år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Selger og kjøper samtykker til at megler oversender kopi av signert kontrakt til forretningsfører dersom dette forlanges.

13. BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Det foreligger ingen egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

14. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Instruks om oppgjør
- Salgsoppgave
- Verdifastsettelsesrapport, datert: 29.01.2025
- Grunnbokskrift datert: 19.01.2025
- Kopi av selgers egenerklæringsskjema
- Kopi av kart og reguleringsbestemmelser for området
- Kopi av forretningsførers boligopplysningsbrev datert
- Kopi av vedtekter og husordensregler for sameiet
- Energiattest

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 – ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Mangler data

Pefo Eiendom AS v/Per Åge Fosser

Selger

side 8 av 9

Kjøper

Instruks om oppgjør for: Smedgata 18
Oppdragsnummer: 1113255018

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 933970485

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Salget er gjennomført via Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS org.nr 933970485

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.
Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo
Tlf: 913 17 607
Mail til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Det er kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 10203569217, Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 111325501828. Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse (overtakelsesdato fremkommer i kjøpekontraktens punkt 9).

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantedokumenter er Aktiv Eiendomsoppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema,
- skjøte og ev. panterettsdokument er tinglyst.

Selger gjøres oppmerksom på at det oppgjøret normalt gjennomføres innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Med mindre annet avtales særskilt, vil fordeling av fellesutgifter/kommunale utgifter foretas direkte mellom partene. Der det avtales at fordeling skal foretas av meglerforetaket forutsettes det at skjema for pro & contra innleveres sammen med eventuelle kvitteringer før overtakelse. Det avregnes ikke pro & contra for beløp under kr 638.

Selger

side 9 av 9

Kjøper

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET SMEDGATA 18, MYSEN**

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Smedgata 18, og har gårdsnummer 330 og bruksnummer 73 i Indre Østfold kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato_____].

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, bortsett fra seksjon 8 som er tilknyttet en parkeringsplass i garasjen og som ikke skal belastes felleskostnadene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5 VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) kjølesetter, varmevekslere, oppvaskemaskiner, vasker og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og ladepunkt i garasje.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.
- k) egen utvendig adkomst fra fellesareal samt inntilliggende grøntareal.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]
~~Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.~~

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder,

hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sted/dato:

Navn: .

Signatur: _____

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Anode Consult AS	929 091 922	daniel@anode.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Langnesveien 12	6409	Molde	98630569

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3118	INDRE ØSTFOLD	330	73	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996651573	PEFO EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	130		13				25				37			49
2	B	124		14				26				38			50
3	B	124		15				27				39			51
4	B	124		16				28				40			52
5	B	130		17				29				41			53
6	N	121		18				30				42			54
7	N	71		19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:		824				Nevner =				824					

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)

Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b)

Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c)

Sameiets vedtekter

d)

Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e)

Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f)

Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g)

Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a)

☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)

☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato

Innsenderens underskrift

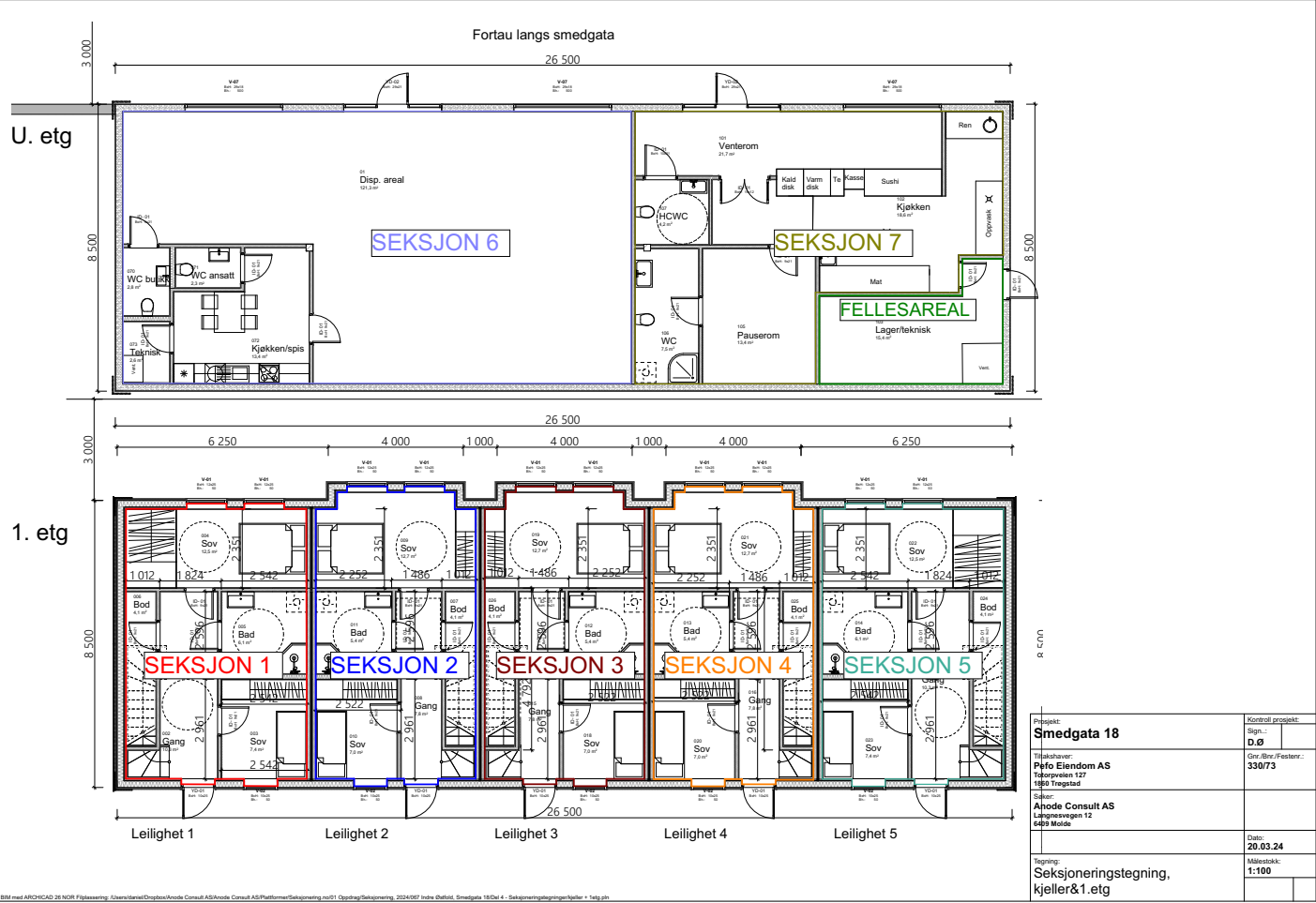
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:			Nevner =												

Dato

Innsenderens underskrift



For eiendommen:		Meglerforetak: Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS	
Adresse: Smedgata 18, 1850 Mysen gnr. 330, bnr. 73 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune		Saksbehandler: Anita Heer	
Oppdragsnummer: 1113255018		Telefon: 959 48 193 E-post: anita.heer@aktiv.no	
Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:			
Kjøpesum:	Kr		
Beløp med bokstaver:	Kr		
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven			
Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____			
Dersom annet ikke er angitt gjelder kjøpetilbud til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.			
Eventuelle forbehold: _____			
Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.			
Ønsket overtakelsesdato: _____			
Kjøpetilbudet 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 kjøpetilbud som:	☐ Forbruker	☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)	
Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:	☐ Ja	☐ Nei	
Navn: _____	Navn: _____		
Fødselsnummer (11 siffer): _____	Fødselsnummer (11 siffer): _____		
Adresse: _____	Adresse: _____		
Postnr: _____	Sted: _____		
Tlf.: _____	E-post: _____		
Dato: _____	Sign: _____		
Kopi av legitimasjon		Kopi av legitimasjon	

aktiv.
Nybygg