



aktiv.

Møllegata 4C, 1830 ASKIM

Askim - Pen og moderne 2-roms leilighet fra 2024 midt i sentrum med heis og garasjeplass.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Felleskostn.: Kr 2 490,-
Selger: Christoffer Tørnby Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Tomtstr.: 4016.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 912
Snr. 89
Oppdragsnr.: 1113240143

Askim - Pen og moderne 2-roms leilighet fra 2024 midt i sentrum med heis og garasje plass.

Vi har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Askim sentrum!

Innhold:

4.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Bod og parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i Askim sentrum med umiddelbar nærhet til togstasjonen hvor det tar kun ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Askim sentrum kan tilby et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4016.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Pent opparbeidet uteområdet på tomta, hvor det også er felles hagestue.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 2024. Vinduer har rammer og karmen av tre, beslått med aluminium. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass. Leiligheten fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap.

Tidløst bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette fronter samt overhengende speil med belysning.

Verditakst

Kr 3 500 000

Innhold

4. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Bod og parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Standard

INNVENDIG

Overflater

4. etasje:

Gulv: 1-stavs parkett. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

- Overflater fremstår med lite bruksslitasje, ingen vesentlige avvik påvist.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon.

Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav.

Avtrekk:

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Bad:

Tidløst bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm + 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Greie fallforhold i badet.

- Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under fliser samt skader. Ikke påvist unormale forhold.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er relativt nytt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 2-4 mm avvik. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Innvendige trapper:

Bygningen har prefabrikerte trapper mellom etasjene (fellesareal).

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold:

Heis mellom etasjene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikket i rørskap. Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert ned mot gulv.

Vannmåler for kaldt- og varmtvann i fordelerskap.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon m/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.

Varmesentral:

Det er installert felles varmepumper (ikke inspisert).

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Elbillader i parkeringskjeller.

UTVENDIG

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre, beslått med aluminium. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.

- Vinduer fremstår i en bra stand, ingen anmerkninger.

Dører:

Terrassedør med energiglass, beslått med aluminium utvendig.

- Ingen anmerkninger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 12 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i stål. Balkongen er delvis takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

Innbo og løsøre

NB! Taklampe på soverom og over spisebord medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering skjer i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8638423

Radonmåling

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

Diverse

NB! Taklampe på soverom og over spisebord medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Det er installert felles varmepumper (ikke inspisert).

Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.

Elektriske varmekabler i bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, TV-anlegg/bredbånd, forsikringer m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 490

Sameiet

Sameienavn

Meierihagen Askim Sameie;

Organisasjonsnummer

830951482

Om sameiet

OBOS Eiendomsforvaltning er valgt til boligselskapets forretningsfører.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger også egne ordensregler for bruk av hagestue og felles takterrasse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Ordlyd i vedtektene og husordensreglene er ikke helt samkjørte hva gjelder dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 912, seksjonsnummer 89 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/53/912/89:

18.09.1928 - Dokumentnr: 900134 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: HAFSLUND AS

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1932 - Dokumentnr: 900166 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: ØSTFOLD FYLKE

HAFSLUND AS

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1951 - Dokumentnr: 888 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1954 - Dokumentnr: 2368 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1982 - Dokumentnr: 5226 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:22

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2000 - Dokumentnr: 174 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGI NETT AS

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2001 - Dokumentnr: 1026 - Bruksrett
Rettighetshaver ØSTFOLD ENERGI AS
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2002 - Dokumentnr: 1092 - Bestemmelse om bebyggelse
NSBs betingelser vedtas
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2002 - Dokumentnr: 7120 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGI NETT AS
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2021 - Dokumentnr: 843193 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2023 - Dokumentnr: 109559 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/12319

26.04.2023 - Dokumentnr: 428246 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:19
Bestemmelse om avfallsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

26.04.2023 - Dokumentnr: 428246 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:19
Bestemmelse om overvannsbasseng
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

26.04.2023 - Dokumentnr: 428246 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:19
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012420120004 Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd - Formål: Sentrumsformål - Vedtaksdato: 12.12.2019

Kommuneplan Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål:

Sentrumsformål felt SF2-1, Nåværende Hensynsone H820_2 -

Gjennomføringssone - Omforming - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Området nordvest for eiendommen, Guderudkvartalet, er regulert til forretning, kontor, bolig og må påregnes bebygd i framtiden.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1,

område avsatt til sentrumsformål i Askim. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

99 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 5 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 068,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

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

Salgsoppgavedato

23.01.2025







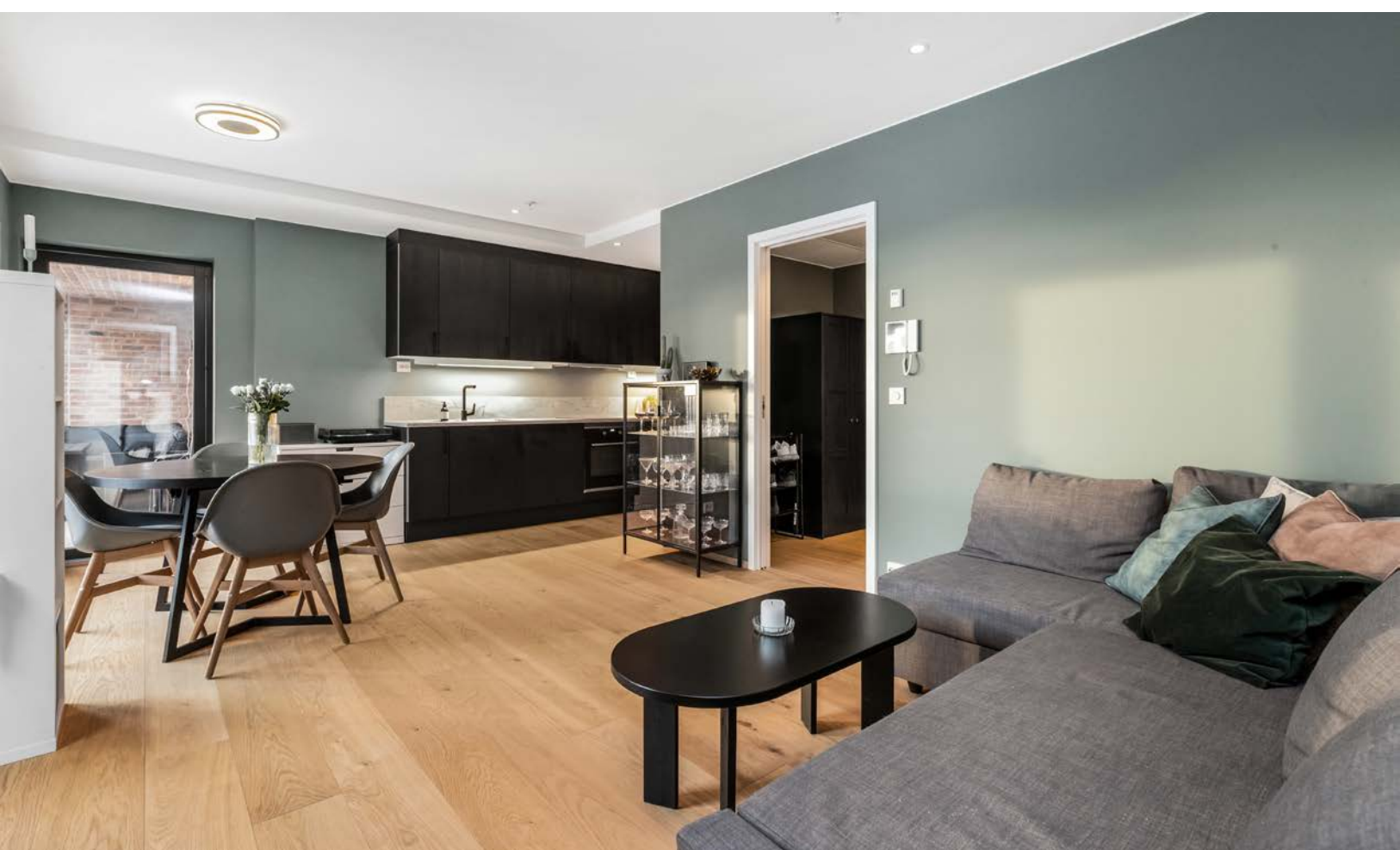
Møllegata 4c

4. Etasje



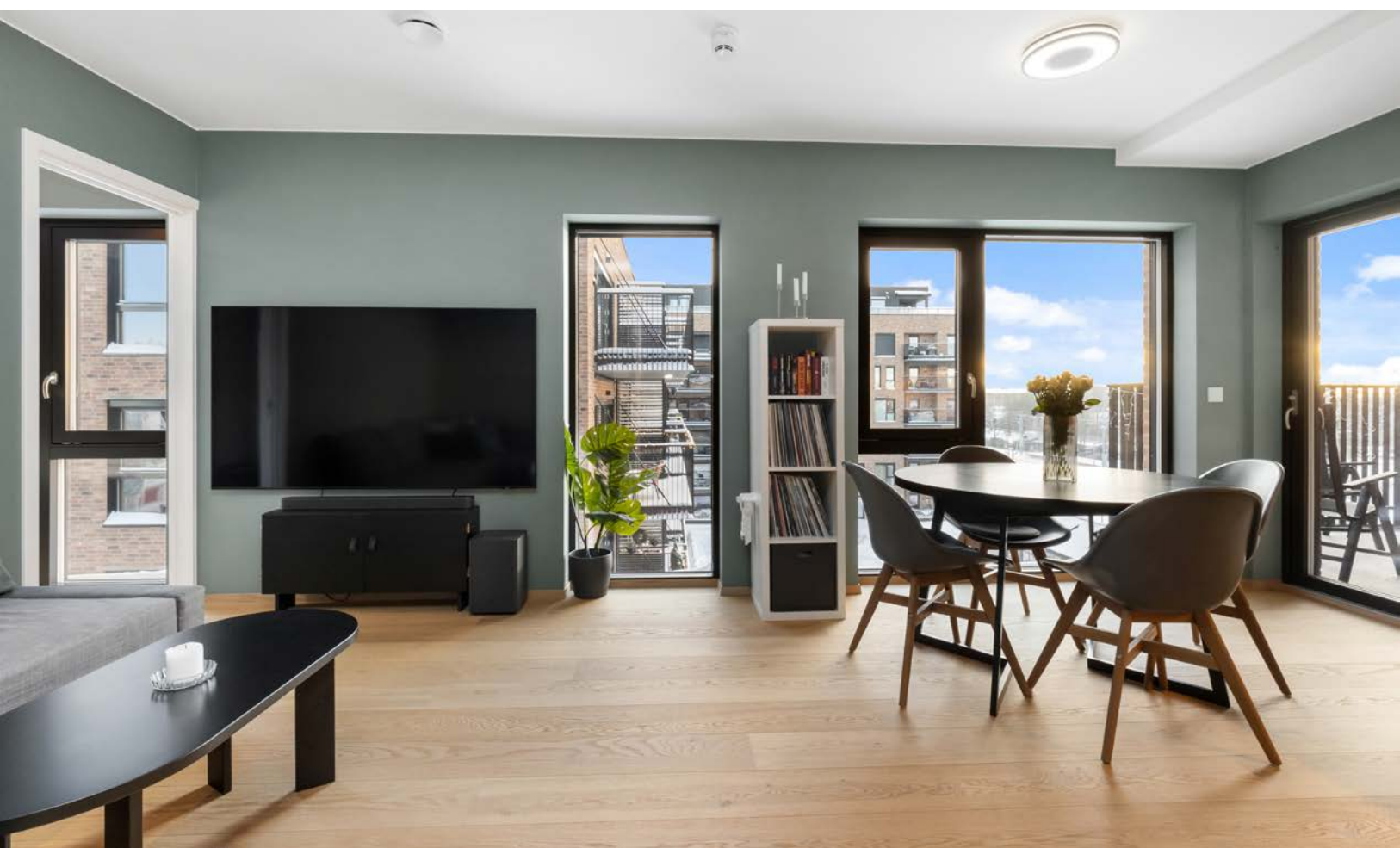
Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.























Askim stasjon



BANE NOR

Vi ønsker
velkomme
til sta



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Møllegata 4 C, 1830 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 53, bnr. 912, snr. 89

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 15.01.2025

Oppdragsnr.: 13975-2667

Referansenummer: JO1826

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 2024. Vinduer har rammer og karmen av tre, beslått med aluminium. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.

Leiligheten fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Tidløst bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette fronter samt overhengende speil med belysning.

Leiligheten fremstår i en bra stand og forfatning, ikke påvist avvik.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 12 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekket og rekkverk i stål. Balkongen er delvis takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

4. etasje:

Gulv: 1-stavs parkett. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Bygningen har prefabrikerte trapper mellom etasjene (fellesareal).

Heis mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tidløst bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkentilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon m/varmegjenvinner.

Oppvarming:

Det er installert felles varmpumper (ikke inspisert).

Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.

Elektriske varmekabler i bad.

Annet:

Sikringskap med automatiske sikringer.

Elbillader i parkeringskjeller.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Pent opparbeidet uteområdet på tomta, hvor det også er felles hagestue. Parkering skjer i parkeringskjeller

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

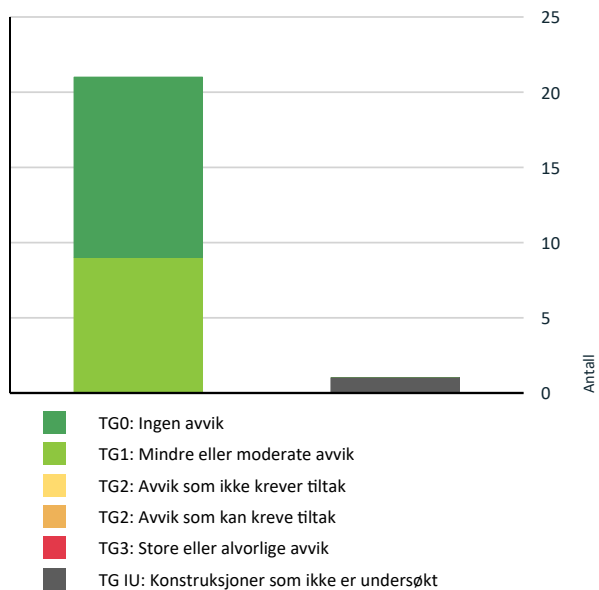
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2024

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer har rammer og kårmer av tre, beslått med aluminium.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.
- Vinduer fremstår i en bra stand, ingen anmerkninger.

TG 0 Dører

Terrassedør med energiglass, beslått med aluminium utvendig.
- Ingen anmerkninger.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 12 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i stål. Balkongen er delvis takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

4. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.
- Overflater fremstår med lite bruksslitasje, ingen vesentlige avvik påvist.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
- Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 2-4 mm avvik. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 0 Radon

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

Innvendige trapper

Bygningen har prefabrikerte trapper mellom etasjene (fellesareal).

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Heis mellom etasjene.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tidløst bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer/FDV.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm + 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Greie fallforhold i badet.
- Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under fliser samt skader. Ikke påvist unormale forhold.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er relativt nytt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert ned mot gulv. Vannmåler for kaldt- og varmtvann i fordelerskap.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon m/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.

TG IIJ Varmesentral

Det er installert felles varmepumper (ikke inspisert).

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Elbillader i parkeringskjeller.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/43 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Møllegata 6 ,1830 ASKIM 45 m ² 2024 1 sov	14-11-2024	3 400 000	3 400 000		3 400 000	75 556
2 Møllegata 8A ,1830 ASKIM 48 m ² 2023 1 sov	20-05-2024	3 250 000	3 150 000		3 150 000	65 625
3 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m ² 2003 2 sov	12-04-2023	3 100 000	3 480 000		3 480 000	61 053
4 Rådhusgata 1 ,1811 ASKIM 42 m ² 2007 1 sov	28-03-2023	2 300 000	2 250 000	284 823	2 534 823	60 353
5 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m ² 2003 2 sov	08-10-2024	3 500 000	3 440 000		3 440 000	60 351
6 Stallgata 4 ,1830 ASKIM 49 m ² 2013 1 sov	05-06-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	60 204
7 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m ² 2003 2 sov	27-04-2023	3 390 000	3 390 000		3 390 000	59 474
8 Rådhusgata 7B ,1830 ASKIM 52 m ² 2011 1 sov	13-08-2023	2 550 000	2 550 000	361 310	2 911 310	55 987

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 880 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 880 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

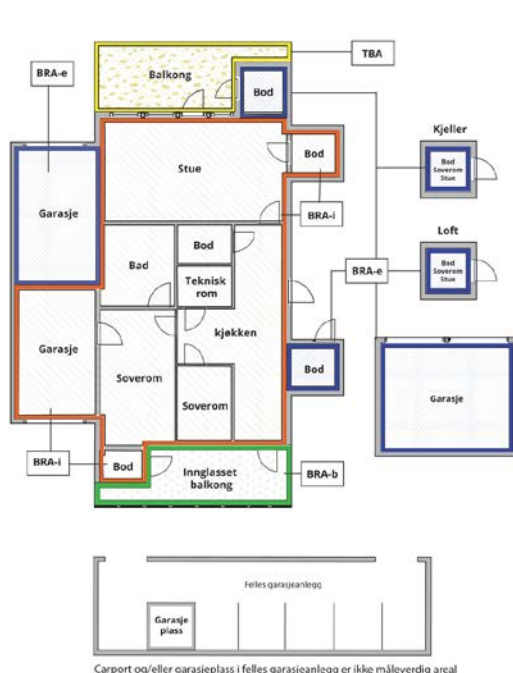
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	43			43	12
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	43	5			12
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Ved oppføring av bolig, dokumentasjon ligger i egen portal. Ny eier vil få tilgang til denne.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	912		89	4016.9 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Møllegata 4 C

Hjemmelshaver

Eriksen Christoffer Tørnby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

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

Om tomten

Felles, eiet tomt på 4 016,9 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 380 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JO1826>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113240143	
Selger 1 navn	
Christoffer Tørnby Eriksen	
Gateadresse	
Møllegata 4C	
Poststed	Postnr
ASKIM	1830
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1113240143

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CTE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Eriksen	0098cf21dbde656bfbcb7f4aa 9218cae0f34f6c00	22.01.2025 16:48:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113240143

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

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

VEDTEKTER

for

Meierihagen Askim Sameie org. nr. 830951482

Vedtektene fastsettes i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret på årsmøte 12.06.2023 (Tillegg garasjevedtekter).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Meierihagen Askim Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.01.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 120 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 53, bnr. 912 i Indre Østfold kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsvirksomheten i næringslokalet skal ikke ha åpningstid ut over 06.00 til 23.00.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal/ eksklusivt areal har overfor Sameiet forpliktet seg til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, måking renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Indre Østfold kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

(1) De seksjonseierne som kjøper p-plass vil få p-plass i seksjon 122. Seksjon 122 vil være et eget tingsrettlig sameie med egne vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmmer
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Ved innflytting har sameiet inngått avtale om leveranse av infrastruktur for kabel-TV og bredbånd. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon dersom slik avtale etableres.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

Kostnader til utskifting av ventilasjonsfilter fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf.3-1, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonen er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. 3-1 dekkes av næringsseksjonen.

Kostnader som bare gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift. For boligdelen inngår renovasjonsavgiften i de ordinære felleskostnadene som fordeles etter eierbrøk såfremt ikke kommunen fakturerer den enkelte eier direkte. Seksjonseierne kan ikke motsette seg endret faktureringspraksis.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene :

Kostnader som bare gjelder boligdelen, eksempelvis heis (med unntak av heisen i oppgang D dersom næring benytter denne), trappevask, ventilasjon for boligene m.m. skal dekkes av boligseksjonene.

(6) Kostnader som belastes næringsseksjonen;

Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen skal dekkes av næringsseksjonen.

(7) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) 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
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

- (1) 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) 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.
- (2) 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.

8-5 Inhabilitet

- (1) 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) 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.
- (2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) 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.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) 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.
- (3) 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) 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.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 deler av eiendommen
- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

- a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Torggata 5 AS, org.nr.: 998 990 505, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Seksjonseierne kan ikke utføre bygningsmessige endringer (også innvendig i seksjonen) før Indre Østfold kommune har utferdiget ferdigattest for hele prosjektet.

Sameiet skal godkjenne eventuelle reseksjoneringer som kommer som en følge av endringer av etasjeplanene ved omprosjektering.



VEDTEKTER FOR Meierihagen Askim Sameie, Garasje

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.53, bnr. 912, snr. 122 i Indre Østfold kommune.
Vedtektene ble vedtatt første gangen på ordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie 12. juni 2023.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Meierihagen Askim Sameie, Garasje.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.53, bnr. 912, snr. 122, i Indre Østfold kommune som er en næringsseksjon bestående av 100 biloppstillingsplasser og 121 boder i Meierihagen Askim Sameie.

Det er etablert to sykkelparkeringsplasser per leilighet.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 2/321	til sammen	200/321
1 andel for bod, hver utgjørende 1/321	til sammen	121/321
Totalt		321/321

§3 Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 122, boder og parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bod og eventuelt en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over seksjonen med angivelse av bodene og parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser og bodene. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av bodene eller parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Meierihagen Askim Sameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Meierihage Askim Sameie, vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

For å motvirke tyveri og at uønskete personer tar seg inn i garasjene og blokkene, er det etablert kameraovervåring.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger (Torggata 5 AS) vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt. Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 122 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Meierihagen Askim Sameie styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en bod og en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Eierandel i næringsseksjon 122 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Meierihagen Askim Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Meierihagen Askim Sameie.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 122 vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (reakobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 122 ikke skal følge tilhørende

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

seksjon i Meierihagen Askim Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4. avsnitt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling skal informeres på Vibbo, og kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.3 endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Styret i Meierihagen Askim Sameie utgjør sameiets styre

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 122), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. Pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne med eierandeler for parkeringsplasser etter med likt beløp pr. parkeringsplass.

Kostnader som gjelder bodene skal dekkes av Meierihagen Askim Sameie.

Følgende utgifter skal dekkes av eiere av parkeringsplasser:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Andre kostnader Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold



HUSORDENSREGLER for Sameiet Meierihagen Askim

Vedtatt på årsmøtet 12. juni 2023, endret på ekstraordinært årsmøte 22. november 2023.

I sameiets vedtekter vedtatt 1.3.2023 heter det i §3.2: «Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Vedtektene for Meierihagen Askim garasjeanlegg gir i §4 klare føringer for hva som er tillatt, og hva som ikke er tillatt i kjelleren.

Husordensreglene er ment å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å bo. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i blokka viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge husordensreglene.

§ 1

Beboeren må påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Ved aktivitet som medfører utstrakt støy (som drilling med bor etc.) må det tas spesielle hensyn. Slik aktivitet bør ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, og støyende virksomhet bør ikke forekomme på søn- og helligdager.

Det bør utvises ro og orden fra kl. 23.00 til 07.00.

§ 2

Slipp aldri inn personer som du ikke kjenner verken til garasjeanlegget eller i blokkene for øvrig. For å motvirke tyveri og at uønskete personer tar seg inn i garasjene og blokkene, er det etablert kameraovervåring.

§ 3

Montering av skilter, antenner, bod etc. på terrasse eller yttervegg er ikke tillatt. Det samme gjelder maling av terrassen. Kun markiser/persienner er tillatt som utvendig solavskjerming (leverandøravtale fås ved henvendelse til styret). Det må ikke legges ut fuglemat på terrassen.

Det er kun tillatt å grille med elektrisk- eller gassgrill. Gassflasker må oppbevares på terrassen og ikke innendørs eller i kjelleren.

Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

§ 4

På terrassene eller ut av vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l. Trapper og korridorer er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å møblere, sette ut større pyntegenstander eller hensette andre gjenstander i korridorer eller trapper dersom dette hindrer rømningsvei.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens felles garasjeanlegg. Hver enkelt har ansvar for at det er ryddig og i orden utenfor sin bod og p-plass.

Bensin eller andre brennbare stoffer må ikke oppbevares i bodene i garasjen. Gjeldende brannforskrifter og forsikringsvilkår må overholdes.

Vask av bil, tilhenger eller lignende i garasjen er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å drive næring og verkstedarbeid i kjelleren.

For unngå vannsøl i kjelleren henstilles det til alle å fjerne mest mulig snø og is fra bilen før den kjøres ned i garasjen.

Beboer som ønsker å leie ut sin garasje plass, skal melde dette til styret. Hensikten med dette er å prioritere utleie til beboere, men andre leietakere kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie av boenheten skal styret ha skriftlig beskjed.

Det er ikke tillatt å røyke på innen- og utendørs fellesareal, og heller ikke på platået utenfor hovedinngangen.

§ 5

Det skal ikke utføres arbeid på terrasse eller fasade som endrer bygningens fasade, uten at dette er godkjent av sameiets styre.

§ 6

Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelcontainer. I papir-containeren skal pappkartonger etc. brettes flate før de kastes i containeren. Alt annet enn husholdningsavfall må beboeren selv frakte bort.

Styret vil fra tid til annen innkalle til felles dugnad for renhold og rydding i fellesareal ute og inne.

§ 7

Det er forbudt å bruke vann fra sameiets kraner i kjeller/garasje og utendørs til annet enn til felles formål for Sameiet.

§ 8

I utgangspunktet er det ikke ønskelig med dyrehold i Sameiet.

Vi gjør likevel oppmerksom på Lov om eierseksjoner § 19: «selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen».

Meld fra til styret dersom du ønsker å anskaffe dyr. Styret kan ikke nekte anskaffelsen med mindre det foreligger saklig grunn for nekt.

Det er ikke anledning til å ha med dyr på fellesarealene av hensyn til allergier for andre brukere.

§ 9

Parkering foran inngangspartiene er kommunal. Det henstilles dog til beboerne i størst mulig grad å prioritere disse plassene i forbindelse med syke- og flyttetransport, håndverkere eller ved korte leveringer/henting.

§ 10

Husordensregler er omtalt i Sameiets vedtekter §3.2. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet. Husordensreglene vedtas med simpelt flertall av fremmøtte stemmer i Sameiermøte, og kan kun endres på samme måte.



Regler for bruk av Takterrassen

Reglene for Takterrassen er ment for å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å være. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i Meierihagen viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge reglene for Takterrassen.

BRUK AV FELLES TAKTERRASSE i 7.etg i Blokk 1.

1. Det er én felles takterrasse for alle 3 blokkene i Meierihagen.
Denne er utstyrt med tilgang for rullestolbrukere og kan benyttes av alle som bor i sameiet.
2. Takterrassen kan kun leies ut til beboere av Meierihagen Askim Sameie.
3. Alle kan bruke takterrassene til enhver tid, og vi ber beboere være åpne og inkluderende dersom man er på takterrassen og andre beboere kommer opp.
4. Ønsker man å ta med venner og bekjente som ikke bor i sameiet, opp på takterrassene er dette tillatt, og beboer er ansvarlig for at disse retter seg etter husordensreglene og vil være økonomisk ansvarlig dersom noe skulle skje.
5. Bestilling av Takterrassen for større selskaper gjøres via kalender i Vibbo –som ligger åpent for alle beboere
6. Det utvises ro og orden ved bruk av lokalet
7. Alle som leier Takterrassen, er ansvarlig for opprydding. Medbrakte stoler mm tas med.
8. Løse gjenstander som parasoller, møbler, blomsterpotter, puter og så videre må oppbevares forsvarlig på balkongen eller terrassen. Beboere er personlig ansvarlig for gjenstander og man kan bli strafferettslig/erstatningsansvarlig for skade forårsaket av ting som faller fra Takterrassen.
9. Det er forbudt å røyke på Takterrassen.
10. Sjøppel kastes i oppsatte søppelcontainere øst for porten til kjelleren.
11. Styret har inngått avtale om fast vask og bytte av matter
12. Takterrassen skal forlates uskadet og ryddet. Skade og manglende rydding/rengjøring meldes styret. Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til utbedring av skade og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.
13. Eventuelle avvik meldes til styret i Vibbo

Reglene for Hagestuen er vedtatt av styret 10.05.2023 og årsmøtet 12.6.2023



Regler for Hagestuen

Reglene for Hagestuen tilhørende Meierihagen Askim Sameie er vedtatt på årsmøtet 12.6.2023.

Reglene for Hagestuen er ment for å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å være. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i Meierihagen, viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

BRUK AV HAGESTUEN

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge reglene for Hagestuen.

1. Hagestuen kan kun leies ut til beboere av Meierihagen Askim Sameie.
2. Bestilling av Hagestuen gjøres via kalender i Vibbo – som ligger åpent for alle beboere
3. Det utvises ro og orden ved bruk av lokalet
4. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i Hagestuen og i fellesarealet ute.
5. Husdyr er ikke tillatt innendørs i Hagestuen pga. allergi.
6. Alle som leier Hagestuen, er ansvarlig for opprydding. Medbrakte stoler mm tas med etter bruk av lokalet.
7. Sjøppel kastes i oppsatte søppelcontainere øst for porten til kjelleren.
8. Kjøkkenet rengjøres og oppvaskmaskinen tømmes etter bruk
9. Styret har inngått avtale om fast vask av Hagestuen og toalett, samt bytte av matter. Renhold utføres inntil videre ved behov.
10. Beboer er ansvarlig for at alle retter seg etter reglene for leie av Hagestuen, og vil være økonomisk ansvarlig dersom noe skulle skje
11. Skade og manglende rydding/rengjøring meldes styret gjennom Vibbo. Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til utbedring av skade og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

**Ekstraordinært årsmøte i
Meierihagen Askim Sameie
avholdes
onsdag 1. mars 2023 kl. 18.00 i Askim Kulturhus,
P.M. Røwdes gate 6**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. VALG AV REVISOR

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer
- C) Valg av inntil 2 varamedlemmer

13.02.2023

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Helge Aamothe/s/

Årsmøte avholdes før kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Selger har derfor som hjemmelshaver til seksjonene gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

REGISTRERINGSBLANKETT

ved ekstraordinært årsmøte
i Meierihagen Askim Sameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll til årsmøte 2024 for Meierihagen Askim Sameie

Organisasjonsnummer: 830951482

Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Røwdes Kulturcafe i Askim kulturhus..

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

David Hans Koht-Norbye velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører, og Jan Øystein Løken og Tina Obbekjær Sørensen som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 200.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse ble vedtatt.

✓ Vedtatt.

7. Etablering av sparekonto

Meierihagen Sameie er en suksess og vi fornøyd med kvaliteten på prosjektet. Men ingenting varer evig. Vedlikehold er svært viktig for å ta vare på eiendommer, og det starter samtidig med at flytter inn. Forfall og skader tiltar hvis ingenting gjøres.

Med de satsene vi har på de månedlige felleskostnadene har vi ikke mulighet til å foreta noe særlig vedlikehold. Etter en rundspørring i nabolaget om hva vi trolig trenger av disponible midler, bør vi i løpet av 10 år bygge opp en kapital på 5-7 mill. kroner. Minst.

Vi skal nå ta stilling til økte felleskostnader, men hvordan vi skal forvalt og disponere pengene vi setter av til vedlikehold. Det er to alternativer, som begge forutsetter god planlegging gjennom budsjettene:

- Sette av pengene på vedlikeholdsfond. Dette krever årsmøtevedtak med godkjenning av budsjett om både hva pengene skal brukes til og hvor mye penger som settes av til tiltaket/tiltakene. Oppstår det noe uforutsett, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte etter som styret ikke disponer fondet uten gyldig årsmøtevedtak
- Sette pengene inn på en sparekonto. Større og mindre planlagte tiltak skal fortsatt vedtas gjennom budsjettet av årsmøtet, men det gir styret mulighet til å disponere pengene til akutte tiltak, mindre omfattende arbeider og eventuelt dekke uforutsette ekstra kostnader uten årsmøte hver gang det er behov for midler.

Rent praktisk er det mest hensiktsmessig å bruke en sparekonto hvor styret har mer handlekraft når noe utforutsett skjer.

Dette handler om tillit, og hvilken myndighet eierne ønsker å gi styret.

Forslag til vedtak:

Meierihagen Askim Sameier etablerer en sparekonto for fremtidig vedlikehold. Leder og nestleder gis fullmakt til sammen å disponere kontoen i henhold til vedtak i styret og årsmøtet. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på så gunstige betingelser som mulig for sparekontoen.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Kun vararepresentanter var på valg, og de velges for ett år. Det velges tre vararepresentanter som alle tar gjenvalg.

Valgkomiteen er av den oppfatning at det bør tilstrebes best mulig fordeling mellom kjønnene og innstiller følgende:

1. Hilde Garai Davidsen
2. Kai Einar Roterud
3. Kjell Arnfinn Sporsheim

For valgkomiteen

Toril Natrud, Kjell Paulsrud og Kenneth Gundersen

Innstilling

Ved etableringen av Meierihagen Askim Sameie 1.3.2023 ble det i i henhold til vedtektene vedtatt å ha inntil fire vararepresentantene.

I vedtektene heter det:

§8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Etter et års aktivt arbeid ser vi at det er svært sjeldent forfall og behov mer enn første vararepresentant som møter fast uansett.

Styret foreslår derfor å redusere til tre vararepresentanter i rekkefølge i tråd med vedtektene.

Saken legges fram for årsmøtet, og følges opp av valgkomiteen.

Varamedlem 1. (1 år)

Følgende ble valgt:

Kai Einar Roterud

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Kai Einar Roterud

Varamedlem 2. (1 år)

Følgende ble valgt:

Hilde Garai Davidsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Hilde Garai Davidsen

Varamedlem 3. (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Arnfinn Sporsheim

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kjell Arnfinn Sporsheim

9. Valgkomite

Innstilling

Styret foreslår følgende valgkomite i Meierihagen Askim Sameie. Styret har lagt vekt på at valgkomiteen er satt sammen med eiere fra alle tre blokkene i Meierihagen.

Valgkomite 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Gundersen, Møllegata 8 A

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kenneth Gundersen, Møllegata 8 A

Valgkomite 2 (2 år)

Følgende ble valgt:
Torild Natrud, Møllegata 10

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Torild Natrud, Møllegata 10

Valgkomite 3 (3 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Paulsrud, Møllegata 4 C

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kjell Paulsrud, Møllegata 4 C

Møtet ble hevet kl.: 18.25 Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: David Hans Koht-Norbye/s/

Fører av protokollen

Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1

Navn: Jan Øystein Løken/s/

Protokollvitne 2

Navn: Tina Obbekjær Sørensen/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	David Hans Koht-Norbye	Møllegata 10	2023-2025
Nestleder	Tor Herland	Møllegata 6	2023-2026
Styremedlem/sek.	Bjørnar Ludvig Grønbech	Møllegata 10	2023-2026
Styremedlem	Helena Jakobsson	Møllegata 10	2023-2025
Styremedlem	Håkon Kvale Stensland	Møllegata 10	2023-2025
1. Varamedlem	Kjell Kristian Brodahl	Møllegata 10	2024-2025
2. Varamedlem	Hilde Garai Davidsen	Møllegata 10	2024-2025
3. Varamedlem	Kjell Arnfinn Sporsheim	Møllegata 10	2024-2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1854

Meierihagen Askim Sameie

Velkommen til årsmøte i Meierihagen Askim Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Røwdes Kulturcafe i Askim kulturhus..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Sameiermøte

Det avholdes sameiermøte umiddelbart etter at årsmøtet er avsluttet

1 Åpen post

Det blir kaffe og enkel servering

Med vennlig hilsen

Styret i Meierihagen Askim Sameie

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av sparekonto
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Meierihagen Askim Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1854 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Eablering av sparekonto

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Meierihagen Sameie er en suksess og vi fornøyd med kvaliteten på prosjektet. Men ingenting varer evig. Vedlikehold er svært viktig for å ta vare på eiendommer, og det starter samtidig med at flytter inn. Forfall og skader tiltar hvis ingenting gjøres.

Med de satsene vi har på de månedlige felleskostnadene har vi ikke mulighet til å foreta noe særlig vedlikehold. Etter en rundspørring i nabolaget om hva vi trolig trenger av disponible midler, bør vi i løpet av 10 år bygge opp en kapital på 5-7 mill. kroner. Minst.

Vi skal nå ta stilling til økte felleskostnader, men hvordan vi skal forvalt og disponere pengene vi setter av til vedlikehold. Det er to alternativer, som begge forutsetter god planlegging gjennom budsjettene:

- Sette av pengene på vedlikeholdsfond. Dette krever årsmøtevedtak med godkjenning av budsjett om både hva pengene skal brukes til og hvor mye penger som settes av til tiltaket/tiltakene. Oppstår det noe uforutsett, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte etter som styret ikke disponer fondet uten gyldig årsmøtevedtak
- Sette pengene inn på en sparekonto. Større og mindre planlagte tiltak skal fortsatt vedtas gjennom budsjettet av årsmøtet, men det gir styret mulighet til å disponere pengene til akutte tiltak, mindre omfattende arbeider og eventuelt dekke uforutsette ekstra kostnader uten årsmøte hver gang det er behov for midler.

Rent praktisk er det mest hensiktsmessig å bruke en sparekonto hvor styret har mer handlekraft når noe utforutsett skjer.

Dette handler om tillit, og hvilken myndighet eierne ønsker å gi styret.

Forslag til vedtak

Meierihagen Askim Sameier etablerer en sparekonto for fremtidig vedlikehold. Leder og nestleder gis fullmakt til sammen å disponere kontoen i henhold til vedtak i styret og årsmøtet. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på så gunstige betingelser som mulig for sparekontoen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kun vararepresentanter var på valg, og de velges for ett år. Det velges tre vararepresentanter som alle tar gjenvalg.

Valgkomiteen er av den oppfatning at det bør tilstrebes best mulig fordeling mellom kjønnene og innstiller følgende:

1. Hilde Garai Davidsen
2. Kai Einar Roterud
3. Kjell Arnfinn Sporsheim

For valgkomiteen

Toril Natrud, Kjell Paulsrud og Kenneth Gundersen

Innstilling

Ved etableringen av Meierihagen Askim Sameie 1.3.2023 ble det i i henhold til vedtektene vedtatt å ha inntil fire vararepresentantene.

I vedtektene heter det:

§8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Etter et års aktivt arbeid ser vi at det er svært sjeldent forfall og behov mer enn første vararepresentant som møter fast uansett.

Styret foreslår derfor å redusere til tre vararepresentanter i rekkefølge i tråd med vedtektene.

Saken legges fram for årsmøtet, og følges opp av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Garai Davidsen
- Kai Einar Roterud
- Kjell Arnfinn Sporsheim

Sak 9

Valgkomite

Innstilling

Styret foreslår følgende valgkomite i Meierihagen Askim Sameie. Styret har lagt vekt på at valgkomiteen er satt sammen med eiere fra alle tre blokkene i Meierihagen.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 1:

- Kenneth Gundersen

Valg av 1 valgkomite 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 2 :

- Torild Natrud

Valg av 1 valgkomite 3 Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 3:

- Kjell Paulsrud
-

MH Årsrapport 2023 for Meierihagen Askim Sameie

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	David Hans Koht-Norbye	Møllegata 10	2023-2025
Nestleder	Tor Herland	Møllegata 6	2023-2026
Styremedlem/sek.	Bjørnar Ludvig Grønbech	Møllegata 10	2023-2026
Styremedlem	Helena Jakobsson	Møllegata 10	2023-2025
Styremedlem	Håkon Kvale Stensland	Møllegata 10	2023-2025
Varamedlem	Kjell Kristian Brodahl	Møllegata 10	2023-2024
Varamedlem	Hilde Garai Davidsen	Møllegata 10	2023-2024
Varamedlem	Kai Einar Roterud	Møllegata 10	2023-2024
Varamedlem	Kjell Arnfinn Sporsheim	Møllegata 10	2023-2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Meierihagen Askim Sameie

Sameiet består av 122 seksjoner.

Meierihagen Askim Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 830951482, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune

Gårds- og bruksnummer:

53 912

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Meierihagen Askim Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Meierihagen Askim Sameie har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Som HMS ansvarlig er oppnevnt Håkon Kvale Stensland.



Hver onsdag kveld fra mai og til kulda satte inn har det vært «Bli kjent samlinger» i hagen og Hagestua. Viktig å bygge sosialt nettverk blant beboerne, og 45 deltok på tenningen av juletreet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden juni 2023 – april 2024 hatt 5 styremøter og behandlet 70 saker. Styret har oppnevnt et arbeidsutvalg (AU), som består av styreleder, nestleder og sekretær. AU avholder løpende møter mellom styremøtene. Det skrives notat fra møtene, som sendes til styrets medlemmer.

I tillegg har det vært mye mailutveksling, sms og messinger (egen chat) mellom styrets medlemmer.

Etter innflyttingen ble det noen småskader på malingen både i trapperom og ganger. Jan Løken og Knut Holm meldte fra at de var villig til å male over flekkker og sår. Flott med litt dugnad.



Styret og beboerne bruker også appene Vibbo (for nyheter og oppslag) og Journey for å kommunisere for reklamasjoner mm. Blokkene har også en elektronisk tavle ved inngangsdørene med Vibbo-informasjon.

Styret har i oppstarten vært opptatt av å legge forholdene best mulig til rette for eierne.

Styret har utarbeidet retningslinjer for bruken av Hagestuen og Fellesarealet på toppen av blokk A i Møllegata 10.



MORO: Styreleder David Kohr-Norbye i Meierihagen synes det er morsomt at hagestuen deres blir lagt merke til og kopieres andre steder.

Nå vil stort boligselskap i Oslo kopiere hagestue i Askim:

- Helt fantastisk

Hagestuen i Meierihagen har blitt lagt merke til langt utenfor Askims og Indre Østfolds grenser.

PER UNO BILPESKAD
per@meierihagen.no
977 94 362

ASKIM: I Oslo ønsker Boligselskapet Borggata 12 på Tøyen å bygge en helt lik hagestue som den man har i Meierihagen i Askim for å gi et bedre bomiljø.

Men da samrådet har Indre Østfold kommune om å overvære kopier av byggingene for å kunne sette opp samme bygg på sin egen eiendom gjennom en såkalt innbyggingsplan, fikk de avslag.

Derfor har samrådet nå lagret avslaget fra Indre Østfold kommune inn til Statsforvalteren i Oslo og Viken for manglende innlegg.

«Hvorfor vil dere kopiere vinterhagen i Meierihagen?»

«Vi ønsker å gjøre bomiljøet bedre. Dette er sociale tiltak. Samrådet ligger på Tøyen hvor det er sosiale utfordringer, og vi har opplevd knokning og andre hendelser. Derfor ønsker vi å etablere en hagestue som kan bli et samlingsplass for beboere, slik at vi kan bli bedre

et bedre bomiljø, forklarer Asbjørn Karlsen (27), styremedlem i boligseierne. Han er opprinnelig fra Trondheim.

Han opplyser at samrådet består av innbyggere fordelt på kommunale utleiebøyer, privatboliger og boliger eid av et stort boligseierfirma (Stemstad).

Kommunal støtte

Karlsen opplyser at det var helt tilfeldig at styret i samrådet opplyste vinterhagen i Askim.

«Vi valgte på nettet for å se om det var bygget noe tilsvarende før. Det var ikke mange slike å finne, men på Meierihagens hjemmeside fant vi den nye vinterhagen og vi syntes det så veldig fint ut, forklarer Karlsen.

Han opplyser at sameiet har fått støtte fra kommunen avslag på innbyggingsplanen.

«Vi svarer normalt ikke på innbyggingsplaner på ting som ligger utenfor kommunens hjemmemråde. Vi får mange slike og kan ikke bruke ressursene på å svare på slike innbyggingsplaner, opplyser byrådsleder Hans-Gunnar Rasmussen i Indre Østfold kommune.

Setter standard

«Hva synes du om et sameie i Oslo vil kopiere vinterhagen de-



TRAFIKKSJUKER: Meierihagens Hagestua/Vinterhage er bygget sammen med en trafikkplaneringsplan (dette) som nå knapt blir lagt merke til.



MOTEPLASS: David Kohr-Norbye opplyser at beboerne forlengst har begravet med fiske andeguttedø i hagestuen, en fin måte å bli bedre kjent med naboene på.

Det synes jeg er helt fantastisk. Det er bare morsomt at kopiering blir tatt inn på denne måten. Nå har vi bodd her i snart et halvt år og folk er utrolig fornøyd. Mange har vært innom for å se på anlegget og hagestua vår. Meierihagen er et løft for byen Askim. Det og Nordre Mysen setter en standard som svært mange kommer til å se på noe som man må hige etter. Og det er veldig morsomt at dette blir lagt merke til langt utenfor Indre Østfold. Dette kan vi være stolte av, sier David Kohr-Norbye, styreleder i Meierihagen Askim Sameie.

Han opplyser at alle som bor i Meierihagen kan disponere ha-

Siden i sommer har vi hatt onsdagstreff. Ivar vi som bor her blir kjent med hverandre. Vi har også hatt barsdagstreff, styremøter og litt av hvert annet her, forklarer han.

Kohr-Norbye tryk på en liten omstilling i lokalene som både har gulvvarme, miniskjøkken og toaletter.

Hvis samrådet i Oslo skal bygge dette har jeg et forslag som kan gjøre dette bygget enda finere. Det er nye glass og betong her og det gjør noe med atmosfæren, sier Kohr-Norbye, som opplyser at de planlegger å gjøre noe med sentrop tyllstid i hagestuen.

GOD PR: Interessen for Meierihagen er stor både lokalt og langt utenfor Askim. Ekstra morsomt var det å få presseoppslag om ønskene fra et stort boligselskap i Oslo om å få tegningene til Hagestua var. Vi har fått flere store oppslag i Smaalenene Avis med presentasjon av fornøyde nyinnflyttede beboere.

Sameiermøter

Det er avholdt sameiermøte 12.06.23 (kommunestyresalen) og 22.11.23 (Kulturhuset). Referater fra sameiermøtene ligger tilgjengelig for beboerne på Vibbo.

Hagestuen

Hagestuen blir mer og mer tatt i bruk til sosiale samvær, juletretenning, kurs og styremøter mm. Det er kjøpt inn tv, kjøleskap, gulvteppe, sitteputer og motorstyrte pliségardiner er bestilt for å bidra til mindre utfordringer med akustikken og varmen fra solskinnet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8638423. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Techem

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings skjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Siden regnskap er for perioden 31.02.2023-31.12.2023 som betyr oppstartsår vil de fleste kostnader som avviker fra budsjett. Det presiseres også at kostnadene for 2023 ikke viser det normale kostnadsbildet for de overtatte seksjonene, og dessuten siden først alle seksjoner bli overtatt i løpet av 2024. Det betyr at det er flere kostnader som normalt vil påløpe som ikke har påløpt ennå.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 359 988.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 104 250 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt til større tiltak som

- anskaffelse av gulvskuremaskin for å fjerne vann på gulvet i p-kjelleren
- oppgradering av fellesarealet på toppen av blokk A i Møllegata 10 og akustikk- og sol/varmedempende tiltak i Hagestua
- Vanningsanlegg for uteområdene ved Hagestua

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det avregnes fra Techem 4 ganger årlig, se punktet om Techem lengre fremme i årsrapporten.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Meierihagen Askim Sameie.

Lån

Meierihagen Askim Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierihagen Askim Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

MEIERIHAGEN ASKIM SAMEIE - UNDER INNFLYTTNING
ORG.NR. 830 951 482, KUNDENR. 1854

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 31.01.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 173 036	4 326 464	3 828 000
Andre inntekter	3	531 590	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 704 626	4 326 464	4 028 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-6 727	-23 900	-25 000
Styrehonorar	5	-46 800	-169 500	-187 200
Avskrivninger	12	-1 194	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 313	-141 250	-141 250
Konsulenthonorar	7	-14 094	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-336 449	-733 600	-1 104 250
Forsikringer		-71 997	-312 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-590 607	-1 188 000	-1 148 000
Energi/fyring		0	-1 322 664	-1 135 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-26 775	-36 000
Andre driftskostnader	10	-205 825	-326 500	-337 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 334 006	-4 294 189	-4 373 700
DRIFTSRESULTAT		370 620	32 275	-345 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	9 673	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 673	0	0
ÅRSRESULTAT		380 293	32 275	-345 700
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		380 293		

MEIERIHAGEN ASKIM SAMEIE - UNDER INNFLYTTNING
ORG.NR. 830 951 482, KUNDENR. 1854

BALANSE		
	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	12	20 306
SUM ANLEGGSMIDLER		20 306
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		15 478
Forskuddsbetalte kostnader		68 235
Andre kortsiktige fordringer	13	4 555
Driftskonto OBOS-banken		212 232
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17
Sparekonto OBOS-banken		739 273
SUM OMLØPSMIDLER		1 039 790
SUM EIENDELER		1 060 095
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	16	380 293
SUM EGENKAPITAL		380 293
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 183
Leverandørgjeld		555 362
Skyldige offentlige avgifter	14	33
Påløpte kostnader		67 697
Energiavregning	15	34 527
SUM KORTSIKTIG GJELD		679 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 060 095
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Askim, 06.03.2024		
David Hans Koht-Norbye/s/	Bjørnar Ludvig Grønbech/s/	Helena Jakobsson/s/
Håkon Kvale Stensland/s/	Tor Herland/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 076 044
Garasjeleie	86 746
Kabel-TV	10 246
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 173 036

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppstartskapital	531 590
SUM ANDRE INNTEKTER	531 590

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-112
Arbeidsgiveravgift	-6 615
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 727

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 46 800.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 4 603, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 094
SUM KONSULENTHONORAR	-14 094

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 229
Drift/vedlikehold elektro	-24 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 289
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-58 273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 949
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-188 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-589
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-336 449

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-318 935
Renovasjonsavgift	-271 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-590 607

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 375
Driftsmateriell	-8 375
Vaktmestertjenester	-61 288
Vakthold	-9 375
Renhold ved firmaer	-75 187
Andre fremmede tjenester	-13 065
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 603
Andre kontorkostnader	-1 786
Bilgodtgjørelse	-632
Reisekostnader	-51

Bank- og kortgebyr	-2 124
Velferdskostnader	-12 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 825

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 507
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	483
SUM FINANSINNTEKTER	9 673

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV	
Tilgang 2023	21 500
Avskrevet i år	-1 194
	20 306
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	20 306

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 194
--------------------------------	---------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring	4 555
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 555

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-446 948
SUM INNTEKTER	-446 948

KOSTNADER

Administrasjon	31 664
Strøm	380 756
SUM KOSTNADER	412 421

SUM ENERGIAVREGNING	-34 527
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV

2023

EGENKAPITAL

Andel bolig

380 293

Andel næring

0

SUM EGENKAPITAL

380 293

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 1854 Selskapsnavn: Meierihagen Askim Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Meierihagen Askim Sameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Onsdag 22.11.23 kl 18.00

Sted: Askim Kulturhus

Saksliste

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder David Koht-Norbye

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styrets sekretær Bjørnar Grønbech

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: nn oppnevnes sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det møtte xx med stemmerett og xx med fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2 Endring av Husordensreglementet

I henhold til vedtektene våre må endringer i Husordensreglementet vedtas av et årsmøte. Saken ble presentert for eierne i august uten at det kom motforestillinger, og fremmes nå for formell godkjenning. Se vedlegg

Forslag til vedtak:

Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

Det blir kaffe/te og enkel servering

Av hensyn til bevertningen bes om tilbakemelding om hvem sommer innen mandag 20. november til david@badeconsult.no eller SMS til 97729290.

Med vennlig hilsen

Styret i Meierihagen Askim Sameie

Sak 2 Endring av Husordensreglementet

Husordensreglene til Meierihagen Askim Sameie ble vedtatt på årsmøtet 12. juni 2023. I henhold til vedtektene må endringer vedtas av årsmøtet. Som det framkommer av informasjonen nedenfor ønsker styret å gjøre om reglene for lading av batteriene på el-sykler og el-sparkesykler.

Forslag til vedtak:

Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

Styret la 1. august ut følgende informasjon på Vibbo med frist for tilbakemeldinger innen 10. august. Meldingen ble varslet på appen, med e-post og SMS.

Lading av batterier til elsykler og elsparkesykler i sykkelboden

I etterkant av brannalarmen før ferie hadde vi en gjennomgang av anlegget med et vaktlag fra brannvesenet. I den forbindelse ble det en god diskusjon om lading av batterier til elsykler og elsparkesykler. Brannvesenet var bestemt på at de mener det totalt sett er bedre sikkerhet å ha ladning i sykkelboden i kjelleren, som er egen branncelle. Lading i de enkeltes leilighet, og spesielt på terrasser, er mer risikofyllt i forhold til de som bor i blokka.

Styret ble enig om å sjekke ut hva forsikringsselskapet vårt sier om dette. Kunderådgiveren i Tryg støtter brannvesenets syn.

Vi har fire boder lengst inn i sykkelboden, og vi stilte nytt spørsmål til forsikringsselskapet: Vil sameiets forsikring dekke skadene i disse bodene hvis det oppstår brann i forbindelse med lading i sykkelboden. Svaret er tydelig: Det dekkes med egenandelen til den eier av bodene.

AU har drøftet dette, og mener det er riktig at sameiet dekke egenandel til eierne av de fire bodene, hvis det blir skader på deres eiendeler ved brann ved batterilading i sykkelboden.

På årsmøtet 12. juni 2023 godkjente sameiet husreglene. I § 3, tredje ledd, heter det bl.a.: *Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr er ikke tillatt i kjelleren.*

En endring av husreglene må godkjennes av enten årsmøtet eller et sameiermøte. AU foreslår at regelen endres, og presiserer at det er ikke tillatt å la ladingen foregå gjennom hele natten. Vi foreslår derfor å støtte oss på [ladevettreglene](#), som er utviklet av DSB, If og Norsk brannvernforening.

Vår versjon ladevettreglene:

- Lading skal ikke foregå mellom klokken 23.00 og 07.00.
- Les og følg produsentens bruksanvisning
- Bruk helst original lader
- Bytt ut skadet utstyr
- Stopp lading dersom det kommer lyder, lukter eller blir unormalt varmt
- Ved røyk og flammer, ring brannvesenet på 110

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det være to sykkelpakeringsplasser per leilighet. For å få til dette blir det etablert sykkelparkeringsplasser både ute på fellesarealene og flere steder i kjelleren. For å ivareta sikkerheten mot brann best, vil det være riktig at elsykler og elsparkesykler gis plass i sykkelboden, som er egen branncelle, og at lading foregår der.

Entreprenøren er varslet om forslaget til endring, og planlegger nå montering av nok stikkontakter for lading av batterier i sykkelboden.

Forslag til vedtak:

Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

Endringen av husregelen gjøres kjent for beboerne gjennom Vibbo med en ukes frist på å uttale seg. Hvis det ikke kommer sterke innsigelser, gjennomføres ny praksis midlertid til endringen formelt vedtas i et sameiermøte.

Elsykler og elsparkesykler prioriteres parkert i sykkelboden.

Sameiet dekke egenandel til eierne av de fire bodene lengst inn i sykkelboden, hvis det blir skader på deres eiendeler ved brann ved batterilading i sykkelboden.

Det kom noen positive tilbakemeldinger og ingen innsigelser. Saken legges nå fram for ekstraordinært årsmøte.

Til orientering vil vi opplyse om at Direktoratet for sikkerhet og beredskap, DSB, arbeider med innskjerpede regler for lading av denne typer batterier. På en OBOS-konferanse i høst ble det opplyst at det kommer trolig en forskrift som krever at batterier skal lagres i egnte brannsikre skap, og at lading skal skje i skapene. Det kommer neppe før i slutten av 2024.

I arbeidet med oppsetting av sykkelstativer vil styret bidra til at det blir plass til skap for lagring og lading i batterier i Sykkelboden.

Askim, 8. november 2023

David Koht-Norbye
styreleder



Meierihagen Askim Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT

ved ekstraordinært årsmøte 22.11.23 i Meierihagen Askim Sameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinært årsmøte 22.11.23 i Meierihagen Askim Sameie

.....
Eiers signatur

.....
Dato

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie

Dato: **1. mars 2023 kl. 18.00.**

Møtested: **Askim kulturhus**

Tilstede var **63** fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger.
til sammen **63** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Helge Aamoth og Hanne Railo
Fra Attentus møtte Anders Borgen og Vetle Just Kvammen
Fra selger møtte Lars Erik Borge

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Helge Aamoth

Vedtak : Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier
var tilstede.

Vedtak : Vedtatt

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Helge Aamoth foreslått, og til å underskrive protokollen
David Koht-Norbye

Vedtak : Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var
innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak : Vedtatt

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører ved Helge Aamoth orienterte om forretningsførsel, organisering av
sameiet og sameiets vedtekter.

Gjennomgangen ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak : Vedtatt

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Forretningsfører orienterte om forslag til budsjett, felleskostnader og innkreving av
startkapital til sameiet.

Gjennomgangen ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak : Vedtatt

5. REVISOR

Det ble informert om at Alpha Revisjon AS er sameiets revisor.

Vedtak : Tatt til orientering

6 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for to år ble det foreslått

David Koht-Norbye

Vedtak: Valgt ved Akklamasjon

B. Som fire styremedlemmer for to år ble foreslått

Bjørnar Grønbech
Håkon Stensland
Tor Herland
Helena Jakobsson
Kjell Arnfinn Sporsheim

Vedtak: Etter avstemming ble Grønbech, Stensland, Herland og Jakobsson valgt

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Kai Roterud
Hilde Davidsen
Kjell Kristian Brodal
Kjell Arnfinn Sporsheim

Vedtak: Valgt

Årsmøtet ble hevet kl **19.15**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/
Møteleder / referent

David Koht-Norbye /s/
Protokollvitne

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Onsdag 22.11.23 kl 18.00 – 18.10

Sted: Askim Kulturhus

Saksliste

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Styreleder David Koht-Norbye

- 1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Styrets sekretær Bjørnar Grønbech

- 1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Kirsten Meland oppnevnes sammen med møtelederen

- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det møtte 55 med stemmerett og 1 med fullmakt

- 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen godkjennes

- 1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Sakslisten godkjennes

2 Endring av Husordensreglementet

I henhold til vedtektene våre må endringer i Husordensreglementet vedtas av et årsmøte. Saken ble presentert for eierne i august uten at det kom motforestillinger, og fremmes nå for formell godkjenning. Se vedlegg

Vedtak: Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold til ladevettreglene.

David Koth-Nordbye
David Koth-Nordbye

Styreleder

Protokollunderskriver

Kirsten Meland
Kirsten Meland

eier

Protokollunderskriver

Jonas Grovum
Jonas Grovum
sekretær



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Møllegata 4C
1830 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre