

aktiv.



Jernbanegata 4, 1850 MYSEN

**Mysen - Pen leilighet med meget sentral beliggenhet. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

**E-post** tommy.skullerud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvskudt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2  
1850 MYSEN

# Mysen - Pen leilighet med meget sentral beliggenhet. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten!

#### Innhold:

2.etasje: Entré/gang, bad, stue/kjøkken, soverom  
Bod m/tilkomst fra fellesareal.

#### Beliggenhet;

Leiligheten ligger i 731 Citadell Borettslag, som ligger midt i Mysen sentrum, over Mysen jernbanestasjon. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 190 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	5785 m <sup>2</sup>
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 563 367,-	<b>Soverom:</b>	1
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 350,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 754 717,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 330, bnr. 432
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 8 081,-	<b>Snr.</b>	12
<b>Selger:</b>	Frøydis Haug Henning Haug	<b>Andelsnr.:</b>	206
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet	<b>Oppdragsnr.:</b>	1113250019
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1989		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	50/53 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5785 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 731 Citadell Borettslag, som ligger midt i Mysen sentrum, over Mysen jernbanestasjon. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Leilighetsbygg i Mysen sentrum.

### **Bygningssakkyndig**

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i en murkonstruksjon og har en fasade bestående av fasadeplater, murpuss og tegl. Fasadeplatene gir et moderne uttrykk og fungerer som en beskyttende kledning, mens murpussen gir en jevn overflate som kan være både estetisk tiltalende og beskyttende mot vær og vind. Teglen tilfører en mer tradisjonell og solid bygningskarakter. Bygget har en fremtredende inngangsparti med en kombinasjon av glass og metall, samt en innvendig spiraltrapp synlig gjennom en stor glassfasade. Dette gir en åpen og lys arkitektonisk utforming, samtidig som det understreker byggets moderne preg. I tillegg er det overbygde balkonger og en forretningsdel på bakkeplan.

### **Innhold**

2.etasje: Entré/gang, bad, stue/kjøkken, soverom  
Bod m/tilkomst fra fellesareal.

### **Standard**

#### **INNVENDIG**

Overflater:

Gulv: vinylbelegg og trestavs parkett.

Vegger: Malt tapet på gips.

Himling: Sparklet og malte gipsplater.

Bod m/tilkomst fra fellesareal: Vinylbelegg på gulv og ubehandlet gips på vegger.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Parkett i stuen har enkelte områder med solbleking.

Konsekvens/tiltak:

-Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkken fra byggeår i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, ettgreps kromfarget

blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en komfyr fra AEG, kjøleskap fra Point og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat med kjøkkenhette plassert over komfyr.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkenet er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Skapfronter, benkeplate og innredning viser bruksslitasje, og tekniske installasjoner kan ha begrenset levetid. Det er ikke dokumentasjon på fukt- eller vannskader, men tettheten rundt oppvaskbenk og oppvaskmaskin bør overvåkes.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det anbefales å vurdere oppgradering av kjøkkenet for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende dagens standarder. Spesielt bør vanninstallasjoner og eventuelle gamle rør inspiseres for å forebygge lekkasjer og fuktskader.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat plassert over komfyr.

Vurdering av avvik, TG 2:

-Kjøkkenventilatoren med ventilasjonsaggregat, plassert over komfyren, er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales en grundig rengjøring og funksjonstest av ventilatoren. Dersom ytelsen er svekket, bør utskifting vurderes for å sikre bedre avtrekk, energieffektivitet og sikkerhet i henhold til dagens krav.

Bad:

Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret, med flislagte gulv og vegger og et sluk i stål. Det er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate, kromfarget ett-greps blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil i himling som er som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet.

Aktuell byggeforskrift av 1985

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Totalrenovering anbefales primært på grunn av alder. Badet kan fortsatt benyttes med forsiktig bruk, fortrinnsvis med dusjkabinett. Dette kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke et mangelfullt tettesjikt/membran eller eventuelle

skader på rør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har betongdekke i etasjeskille. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Innvendige dører:

Innvendige heltre furu fyllingsdører fra byggeår. De innvendige dørene fremstår med normal slitasje uten vesentlige avvik, med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert over komfyr. Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft gjennom ventiler i vegg.

Varmesentral:

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

Varmtvannstank:

En ca. 120 liters varmtvannsbereder av ukjent alder, plassert under kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter fra 2014:

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) har innført krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere, da disse vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Stikkontakter kan føre til varmeutvikling og brannfare. I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i normsamlingen NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500 W.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenken, men alder og teknisk tilstand er ukjent. Det er risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og potensiell lekkasje, spesielt dersom berederen nærmer seg eller har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
  - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å kontrollere berederens alder og tilstand, inkludert sikkerhetsventil og eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon. Ved usikker levetid bør utskifting vurderes for å sikre driftssikkerhet og unngå vannskader.

Elektrisk anlegg:

TG 2, Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 9

UTVENDIG

Vinduer:

Vinduene har rammer og karmen av PVC med 2-lags glass fra 2008. Kjøkkenvinduet har rammer og karmen i tre med 2-lags glass fra 2021. Borettslagets ansvarsområde.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db av ukjent alder. Balkongdør i tre med 2-lags glass på kjøkken med utgang til balkong fra 2021. Borettslagets ansvarsområde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sydvendt terrasse på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet. Terrassen har trefliser som dekke



og ståltrekkverk med en høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Ingen hvitevarer følger salget.

### **Parkering**

Gateparkering

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring AS

### **Polisenummer**

418430

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

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

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 190 000

**Formuesverdi primær**

Kr 519 327

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 077 308

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Fordeling felleskostnader:

Felleskostnader 5133,-

Stipulerte avdrag 753,-

Stipulerte renter 2195,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a.:

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 081

**Andel Fellesgjeld**

Kr 563 367

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

22.01.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

731 Citadell Borettslag

**Organisasjonsnummer**

986387153

**Andelsnummer**

206

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Husbanken 4,68% - Annuitetslån, Info pr 31.12.24 - Siste renteendring - 4,66%, fra 01.01.25 - Total gjeld per 22.01.2025 kr 3 678 461 - løpetid 30.06.2024-30.06.2054

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Styregodkjenning**

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

**Dyrehold**

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

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Bori BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 432, seksjonsnummer 12 i Indre Østfold kommune.

Andelsnr. 206 i 731 Citadell Borettslag med orgnr. 986387153

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/330/432/12:

12.04.1989 - Dokumentnr: 2663 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 50,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1991 - Dokumentnr: 4412 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 390,000

FRA 01 07 0988

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

07.08.1991 - Dokumentnr: 4412 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 390,000

FRA 01 07 0988

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

12.04.1989 - Dokumentnr: 2663 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 12  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 211/10000  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Mysen sentrum-012520150001.  
012520150001ME. -Formål: Trasé for jernbane, holdeplass/plattform, kjøreveg,  
sentrumsformål felt S21, S22 og S23, fortau, kollektivholdeplass. Hensynsone  
H140-frisikt. - Vedtaksdato 10.09.2015  
Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen01252007001. Bybebyggelse, veiareal,  
parkering, erverv. - Vedtaksdato: 22.02.2007  
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101. - Formål:  
Sentrumsformål felt SF3-1, bane (nærmere angitt baneformål) - Periode: 2024 - 2035

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 190 000 (Prisantydning)

---

563 367 (Andel av fellesgjeld)

---

1 753 367 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

1 754 717 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 762 617 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 765 417 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig



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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedpakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 190,-. 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**

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

Anne Sølvskudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvskudt@aktiv.no

Tlf: 958 40 640

**Ansvarlig megler**

Tommy Skullerud

Eiendomsmegler MNEF

tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2

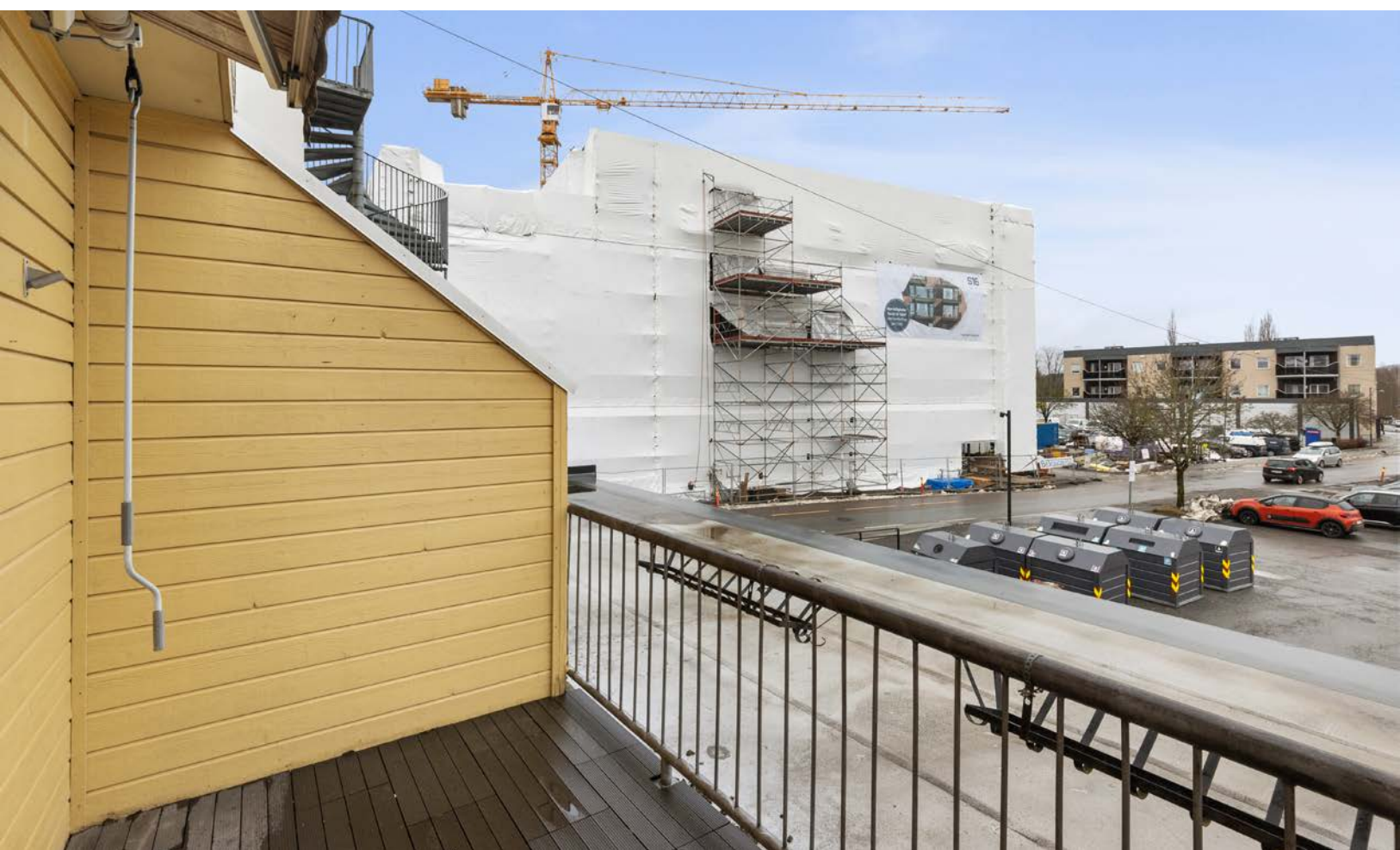
1850 MYSEN

Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

12.02.2025





# Jernbanegt 4

## 2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.





















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

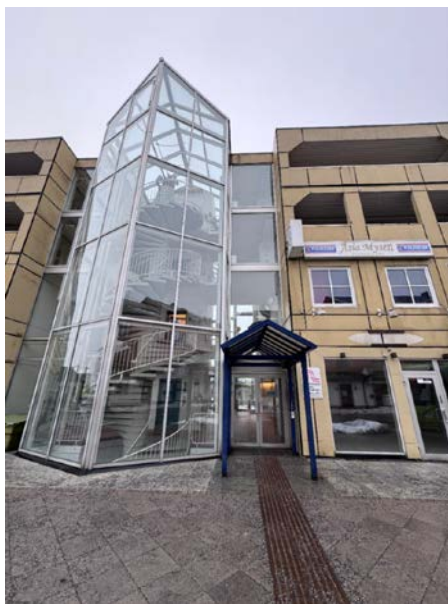
 Jernbanegata 4, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 432

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 09.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1662

Referansenummer: HG1224

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje på 50 m<sup>2</sup>, oppført i 1989. Leiligheten inneholder: Entré/gang, soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til en sydendt terrasse på 6 m<sup>2</sup>. Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l., og har en 120 liters varmtvannsbereider av ukjent alder, plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten har et kjøkken fra byggeår i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, ett-greps kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en komfyr fra AEG, kjøleskap fra Point og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat med kjøkkenhette plassert over komfyr. Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret, med flislagte gulv og vegger og et sluk i stål. Det er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate, kromfarget ett-greps blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil i himling som er som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Leilighetens øvrige innredninger, overflater og installasjoner er av eldre årgang. Det bør derfor påregnes kostnader i forbindelse med renovering av badet, fornying av overflater, m.m. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Leiligheten disponerer en bod m/tilkomst fra fellesareal med vinylbelegg på gulv og ubehandlet gips på vegger.

Bygningen er oppført i en murkonstruksjon og har en fasade bestående av fasadeplater, murpuss og tegl. Fasadeplatene gir et moderne uttrykk og fungerer som en beskyttende kledning, mens murpussen gir en jevn overflate som kan være både estetisk tiltalende og beskyttende mot vær og vind. Teglen tilfører en mer tradisjonell og solid bygningskarakter. Bygget har en fremtredende inngangsparti med en kombinasjon av glass og metall, samt en innvendig spiraltrapp synlig gjennom en stor glassfasade. Dette gir en åpen og lys arkitektonisk utforming, samtidig som det understreker byggets moderne preg. I tillegg er det overbygde balkonger og en forretningsdel på bakkeplan.

Bygningen har tidligere huset tinghuset i Mysen, men dette har nå flyttet til nye lokaler i Anton H. Mysens gate 9. Bygningen er oppført i en murkonstruksjon og har en fasade bestående av fasadeplater, murpuss og tegl. Fasadeplatene gir et moderne uttrykk og fungerer som en beskyttende kledning, mens murpussen gir en jevn overflate som kan være både estetisk tiltalende og beskyttende mot vær og vind. Teglen tilfører en mer tradisjonell og solid bygningskarakter. Bygget har en fremtredende inngangsparti med en kombinasjon av glass og metall, samt en innvendig spiraltrapp synlig gjennom en stor glassfasade. Dette gir en åpen og lys arkitektonisk utforming,

samtidig som det understreker byggets moderne preg. I tillegg er det overbygde balkonger og en forretningsdel på bakkeplan.

Eiendommen ligger i hjertet av Mysen, en koselig småby i Indre Østfold med en perfekt kombinasjon av byliv og naturnærhet. Fra leiligheten er det kort vei til Mysen sentrum, som byr på et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Området har et rikt kulturliv med Mysen kulturhus, kino og jevnlig arrangementer. For pendlere er det en stor fordel at Mysen stasjon ligger rett ved siden av med gode tog- og bussforbindelser til Oslo og andre nærliggende steder. Naturen er også rett utenfor døren med flotte turområder som Høytorp fort og flere skogstier, som innbyr til rekreasjon og friluftsliv året rundt. Mysen har også et bredt tilbud til barnefamilier med barnehager, skoler og fritidsaktiviteter i nærheten. Med denne sentrale og attraktive beliggenheten er Jernbanegata 4 et utmerket valg for de som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene har rammer og karmen av PVC med 2-lags glass fra 2008. Kjøkkenvinduet har rammer og karmen i tre med 2-lags glass fra 2021.

\*Borettslagets ansvarsområde.

# Beskrivelse av eiendommen

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db av ukjent alder. Balkongdør i tre med 2-lags glass på kjøkken med utgang til balkong fra 2021.

\*Borettslagets ansvarsområde.

Sydvendt terrasse på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet. Terrassen har trefliser som dekke og ståltrekkverk med en høyde på 90 cm.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: vinylbelegg og trestavs parkett.

Vegger: Malt tapet på gips.

Himling: Sparklet og malte gipsplater.

Bod m/tilkomst fra fellesareal: Vinylbelegg på gulv og ubehandlet gips på vegger.

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

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

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

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Innvendige heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

\*De innvendige dørene fremstår med normal slitasje uten vesentlige avvik, med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret, med flislagte gulv og vegger og et sluk i stål. Det er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate, kromfarget ett-greps blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil i himling som er som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet.

\*Aktuell byggeforskrift av 1985

Prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, ett-greps kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en komfyr fra AEG, kjøleskap fra Point og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat med kjøkkenhette plassert over komfyr. Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat plassert over komfyr

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert under

kjøkkenbenk.

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert over komfyr. Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft gjennom ventiler i vegg.

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

En ca. 120 liters varmtvannsbereder av ukjent alder, plassert under kjøkkenbenk.

\*Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter fra 2014:

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) har innført krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere, da disse vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Stikkontakter kan føre til varmeutvikling og brannfare.

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i normsamlingen NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500 W.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 9

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felleseie tomt på 5 785,90 m<sup>2</sup>. Eiendommen er omgitt av et levende bymiljø med ulike forretninger, spisesteder og andre servicetilbud. Bygningen har tidligere huset tinghuset i Mysen, men dette har nå flyttet til nye lokaler i Anton H. Mysens gate 9. Nærområdet preges av urban bebyggelse, og eiendommen har god eksponering mot en av Mysens travleste gater, Jernbanegata.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

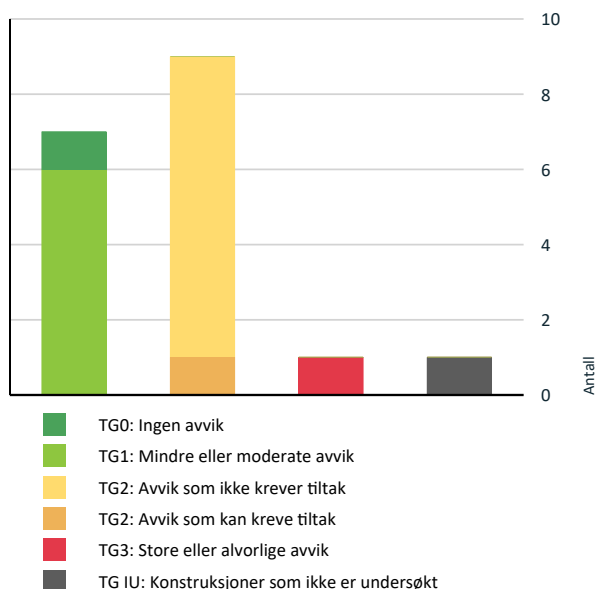
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

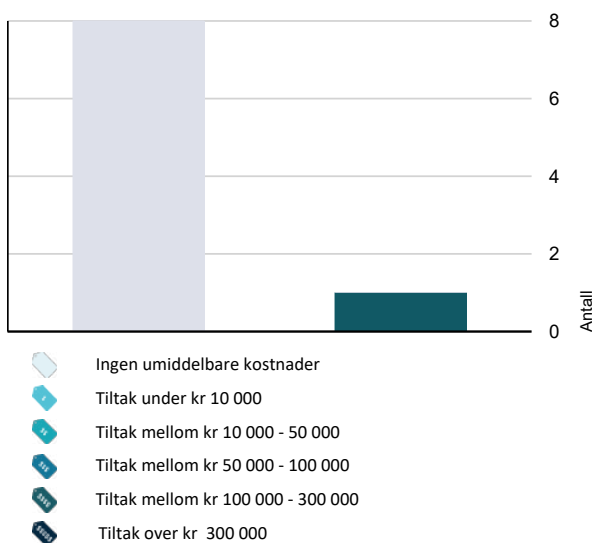
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

- ! **TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
  - ! **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
  - ! **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
  - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

# Sammen drag av boligens tilstand

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1989

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduene har rammer og karmen av PVC med 2-lags glass fra 2008. Kjøkkenvinduet har rammer og karmen i tre med 2-lags glass fra 2021.

\*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db av ukjent alder. Balkongdør i tre med 2-lags glass på kjøkken med utgang til balkong fra 2021.

\*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet. Terrassen har trefliser som dekke og stålrekkverk med en høyde på 90 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: vinylbelegg og trestavs parkett.

Vegger: Malt tapet på gips.

Himling: Sparklet og malte gipsplater.

Bod m/tilkomst fra fellesareal: Vinylbelegg på gulv og ubehandlet gips på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Parkett i stuen har enkelte områder med solbleking.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke i etasjeskille.

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

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

## 1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

\*De innvendige dørene fremstår med normal slitasje uten vesentlige avvik, med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

## 1 TG 3 Generell

Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret, med flislagte gulv og vegger og et sluk i stål. Det er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate, kromfarget ett-greps blandebatteri, sideskap og speil med integrert belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil i himling som er som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet.

\*Aktuell byggeforskrift av 1985

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Totalrenovering anbefales primært på grunn av alder. Badet kan fortsatt benyttes med forsiktig bruk, fortrinnsvis med dusjkabinett. Dette kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke et mangelfullt tettesjikt/membran eller eventuelle skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, ett-greps kromfarget blandebeholder, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en komfyr fra AEG, kjøleskap fra Point og en oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat med kjøkkenhette plassert over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkenet er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Skapfronter, benkeplate og innredning viser bruksslitasje, og tekniske installasjoner kan ha begrenset levetid. Det er ikke dokumentasjon på fukt- eller vannskader, men tettheten rundt oppvaskbenk og oppvaskmaskin bør overvåkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å vurdere oppgradering av kjøkkenet for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende dagens standarder. Spesielt bør vanninstallasjoner og eventuelle gamle rør inspiseres for å forebygge lekkasjer og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med ventilasjonsaggregat plassert over komfyr

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren med ventilasjonsaggregat, plassert over komfyren, er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en grundig rengjøring og funksjonstest av ventilatoren. Dersom ytelsen er svekket, bør utskifting vurderes for å sikre bedre avtrekk, energieffektivitet og sikkerhet i henhold til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert over komfyr. Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft gjennom ventiler i vegg.

### TG 1 Varmesentral

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

### TG 2 Varmtvannstank

En ca. 120 liters varmtvannsbereder av ukjent alder, plassert under kjøkkenbenk.

\*Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nye forskrifter fra 2014:

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) har innført krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere, da disse vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Stikkontakter kan føre til varmeutvikling og brannfare.

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i normsamlingen NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500 W.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenken, men alder og teknisk tilstand er ukjent. Det er risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og potensiell lekkasje, spesielt dersom berederen nærmer seg eller har overskredet forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å kontrollere berederens alder og tilstand, inkludert sikkerhetsventil og eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon. Ved usikker levetid bør utskifting vurderes for å sikre driftssikkerhet og unngå vannskader.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 9

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

# Tilstandsrapport

kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

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

**Varmtvannsberederen var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsberedere tilkobles det elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening.**

**Kursfortegnelse er mangelfull.**

**På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har, med hjemmel i Eltilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn, ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. DLE opererer på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

Dersom man ønsker en mer omfattende el-kontroll, er det viktig å benytte et firma som er registrert som elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. Det anbefales å utføre en slik el-kontroll omtrent hvert femte år. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, inneholder en oversikt over foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

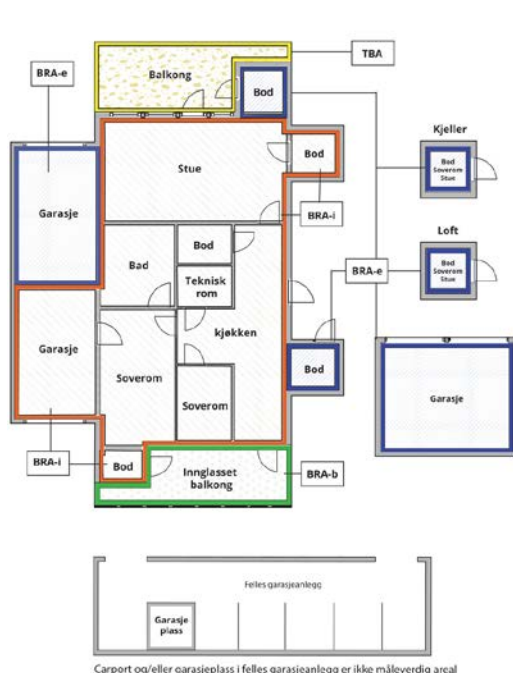
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	50	3		53	6
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>3</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod m/tilkomst fra fellesareal	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Jernbanegata 4

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/CITY BORETTSLAG	948515016			Fjellengen Ammy Sofie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Jernbanegata 4 ligger i hjertet av Mysen, en koselig småby i Indre Østfold med en perfekt kombinasjon av byliv og naturnærhet. Fra leiligheten er det kort vei til Mysen sentrum, som byr på et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Området har et rikt kulturliv med Mysen kulturhus, kino og jevnlig arrangementer. For pendlere er det en stor fordel at Mysen stasjon ligger rett ved siden av med gode tog- og bussforbindelser til Oslo og andre nærliggende steder. Naturen er også rett utenfor døren med flotte turområder som Høytorp fort og flere skogsstier, som innbyr til rekreasjon og friluftsliv året rundt. Mysen har også et bredt tilbud til barnefamilier med barnehager, skoler og fritidsaktiviteter i nærheten. Med denne sentrale og attraktive beliggenheten er Jernbanegata 4 et utmerket valg for de som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Felleseie tomt på 5 785,90 m<sup>2</sup>. Eiendommen er omgitt av et levende bymiljø med ulike forretninger, spisesteder og andre servicetilbud. Bygningen har tidligere huset tinghuset i Mysen, men dette har nå flyttet til nye lokaler i Anton H. Mysens gate 9. Nærområdet preges av urban bebyggelse, og eiendommen har god eksponering mot en av Mysens travleste gater, Jernbanegata.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1989

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	31.01.2025		Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HG1224>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1113250019	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Henning Haug	Frøydis Haug
<b>Gateadresse</b>	
Jernbanegata 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Karin Synnøve Haug
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1113250019

## Tilleggs kommentar

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

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

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

Document reference: 1113250019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Haug	e467b72993aa2cbde44c02 a7277b0bbb5f5d6954	22.01.2025 05:25:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frøydis Haug	8a843ae802d8732d7d3c65 abbac715e0686a09ae	12.02.2025 12:18:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250019

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

**BORI BBL**

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

Generert 22.01.25  
Vår ref.: 731 / 206

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	206	<b>Bolignr</b>	H0206
<b>Boligselskap</b>	731 Citadell Borettslag	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	JERNBANEGATA 4, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Karin Synnøve Haug	<b>Bygningstype</b>	

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 22.01.25: kr 0,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>
Felleskostnader	5 133	5 133	5 133	5 133	5 133	5 133
Innkrevde kapitalkost. L 1 avdr.	753	753	753	753	753	753
Innkrevde kapitalkost. L1 renter	2 195	2 195	2 195	2 195	2 195	2 195
<b>Total</b>	<b>8 081</b>	<b>8 081</b>	<b>8 081</b>	<b>8 081</b>	<b>8 081</b>	<b>8 081</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken 4,68%				
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	3 678 461	563 367	30.06.04 -
Siste renteendring - 4,66%, fra 01.01.25				30.06.54

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken - 4,68%			
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	3 678 461	30.06.04 -
Siste renteendring - 4,66%, fra 01.01.25			30.06.54

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	731 Citadell Borettslag (orgnr. 986387153)
<b>Antall enheter</b>	6
<b>Styrets e-post</b>	citadell@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Liliana Helena Vesteng (46948184)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring AS (Polise Polisenr: 418430)
<b>Festet tomt</b>	Ja Tomten er festet via Sameiet Stasjon. Bane Nor



**Gnr/Bnr** 330/432  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 705 945,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 1 335,00
<b>Formue</b>	kr 58 658,00	<b>Utgifter</b>	kr 19 104,00

## Merknader

# VEDTEKTER

for Citadell Borettslag, org nr. 986387153

tilknyttet

**BORI BBL (BORI BBL)**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.12.2003,  
07.05.2014 sist endret den 14.04.2020

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) I hht ny lov trådt i kraft 01.01.2020 angående kortidsutleie kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn iløpet av året.
- (6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## **5. Vedlikehold**

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Side 3 av 6

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Citadell Borettslag avholdes  
03.04.2024 kl. 18.30 , sted : Leiligheten til Liliana Vesteng

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 14.03.2024

I styret for Citadell Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 03.04.2024**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **ÅRSMELDING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og er godkjent av styret

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

- A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

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

- A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkommende saker

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

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av to varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling mandag den 10. juni 2024.

## **Citadell Borettslag**

# **STYRETS ÅRSMELDING 2023**

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

### **TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Liliana Vesteng	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Kari Fahlvik Olsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem: Karin Haug	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Ghulam Hussain Shivania og Louise Nilsen	(valgt for 1 år i 2022)
:	

Valgkomite: Styret i borettslaget

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Liliana Vesteng:	som delegat
Karin Haug:	som varadelegat

### **SELSKAPSFORMASJON**

Citadell Borettslag ble stiftet 17.12.2003 og har organisasjonsnummer 986 387 153.

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter. Eiendommen har gnr 330, bnr 432 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

### **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet saker, så som:

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

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

Godkjent av styret, den 05.03 2024.

## Årsoppgjør 2023

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



## Resultatregnskap 2023

Citadell Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	564 600	521 400	564 600	564 600
Annen driftsinntekt	2	94 100	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>658 700</b>	<b>521 400</b>	<b>564 600</b>	<b>564 600</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	6 846	6 846	6 846	6 900
Konsulenttjenester	4	32 199	32 135	33 530	34 512
Kontingenter		2 100	2 448	2 500	2 460
Rep og vedlikehold	5	18 006	15 451	0	9 012
Forsikringer		423	375	500	1 008
Energi og fyring		7 026	8 218	8 000	8 004
Kabel-TV og telefoni		34 344	28 824	29 000	36 000
Driftskostnader	6	12 300	27 539	15 000	16 008
Kostnader til fellessameier		259 614	360 911	265 370	265 008
Andre driftskostnader	7	11 942	8 290	9 700	14 208
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>384 800</b>	<b>491 037</b>	<b>370 446</b>	<b>393 120</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>273 900</b>	<b>30 363</b>	<b>194 154</b>	<b>171 480</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		206	77	0	0
Finanskostnad		117 390	47 475	76 000	150 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-117 185</b>	<b>-47 398</b>	<b>-76 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 715</b>	<b>-17 035</b>	<b>118 154</b>	<b>21 480</b>
Overført til annen egenkapital	10	156 715	-17 035	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>156 715</b>	<b>-17 035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Citadell Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	6 755 000	6 755 000
Sum varige driftsmidler		6 755 000	6 755 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		9 095	8 889
Sum finansielle anleggsmidler		9 095	8 889
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 764 095</b>	<b>6 763 889</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		18 055	32 544
Kundefordringer		15 413	13
Andre fordringer		18 055	0
Sum fordringer		51 523	32 557
Bankinnskudd, kasse o.l.		24 429	18 052
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 953</b>	<b>50 609</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 840 048</b>	<b>6 814 498</b>

Balanserapport 2023 for Citadell Borettslag

## Balanse 31.12.2023

Citadell Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	600	600
Annen egenkapital	10	1 067 762	911 047
Udekket tap	10	0	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 068 362</b>	<b>911 647</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		9 095	8 889
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	3 736 026	3 808 618
Borettsinnskudd	12	2 025 000	2 025 000
Sum langsiktig gjeld		5 770 121	5 842 507
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		896	59 689
Annen kortsiktig gjeld		668	654
Sum kortsiktig gjeld		1 564	60 344
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 771 686</b>	<b>5 902 851</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 840 048</b>	<b>6 814 498</b>

Citadell Borettslag  
15.02.2024

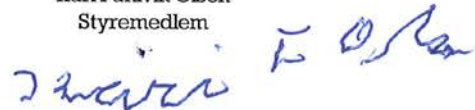
Lilianna Helena Vesteng  
Styrets leder



Karin Synnøve Haug  
Styremedlem



Kari Fahlvik Olsen  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	400 608	364 608	400 600	348 600
3603 Stipulerte renter	75 996	35 016	76 000	150 000
3604 Stipulerte avdrag	87 996	121 776	88 000	66 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>564 600</b>	<b>521 400</b>	<b>564 600</b>	<b>564 600</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	94 100	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>94 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter er ekstra innkreving for å styrke disponible midler.



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	6 000	6 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	846	846	846	900
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>6 846</b>	<b>6 846</b>	<b>6 846</b>	<b>6 900</b>

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 188	4 175	4 300	5 004
Forretningsførerhonorar	28 011	27 960	29 230	29 508
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>32 199</b>	<b>32 135</b>	<b>33 530</b>	<b>34 512</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	17 800	0	0	5 004
Vedlikehold elektro	0	11 520	0	3 000
Vedlikehold brannsikring	0	3 869	0	1 008
Avsetning vedlikeholdsfond	206	62	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>18 006</b>	<b>15 451</b>	<b>0</b>	<b>9 012</b>

**Note 6 Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	1 678	9 612	5 000	5 004
Renholdstjenester	10 622	17 927	10 000	11 004
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>12 300</b>	<b>27 539</b>	<b>15 000</b>	<b>16 008</b>

**Note 7 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Nøkler, låser og skilt	6 972	0	0	5 004
Generalforsamling/årsmøte	4 008	7 090	0	8 004
Annen kontorkostnad	348	0	8 500	0
Bank og kortgebyrer	614	1 200	1 200	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>11 942</b>	<b>8 290</b>	<b>9 700</b>	<b>14 208</b>

**Note 8 Anleggsmidler**

	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	6 755 000
Anskaffelseskost pr.31.12	6 755 000
Bokført verdi pr.31.12	6 755 000
Anskaffelsesår	2003

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 9 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr 600 fordelt på 6 à kr. 100.

**Note 10 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	911 047	928 082
Tilført til/fra EK fra årets resultat	156 715	-17 035
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 067 762	911 047

**Note 11 Pantelån****Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.23: 3,85%, løpetid 15 år

Opprinnelig lånebeløp 2008

150 000

Nedbetalt tidligere

148 249

Nedbetalt i år

1 750

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 17.04.2023

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,85%, løpetid 50 år

Opprinnelig lånebeløp 2004

4 730 000

Nedbetalt tidligere

923 133

Nedbetalt i år

70 842

Lånesaldo 31.12

3 736 025

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2054

Sum langsiktig gjeld

3 736 026

**Note 12 Borettsinnskudd**

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

**Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 761 026	5 833 618
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 755 000	6 755 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	12 195 000	12 195 000

**Note 14 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>-9 735</b>	<b>117 248</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	156 715	-17 035
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	206	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-72 592	-109 948
Endringer i andre langsiktige poster	-206	-62
B. Årets endring i disponible midler	84 123	-126 983
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>74 388</b>	<b>-9 735</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	75 953	50 609
- Kortsiktig gjeld	1 564	60 344
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>74 388</b>	<b>-9 735</b>

Til generalforsamlingen i Citadell Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citadell Borettslag som viser et overskudd på NOK 156 715. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
21.02.2024

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 21. februar 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
21.02.2024

## 731 Citadell Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2024

Sted: Jernbanegaten 3

5 av 6 mulige stemmegivere var representert.

5 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

Sak 1 ) Konstituering

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 5 stemmer

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

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 5

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Vedtatt med 5 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 5

### Sak 3: Regnskap

**Styrets forslag - Vedtatt med 4 stemmer**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 5

**Sak 4: Styrehonorar**

**Styrehonorar - Vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 6000

**Mot:** 0 stemmer

**Sak 5: Innkommende saker**

Ingen innkommende saker å stemme over

**Alternativ 1 - Vedtatt med 5 stemmer**

Ingen innkommende saker

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 5

**Sak 6A: Personvalg**

**Styremedlem (2 år) (2)**

Theodoros Ioannis Kolokotronis 1. valg

Karin Synnøve Haug 2. valg



Totalt antall stemmer: 10

**varamedlem (2)**

Kari Fahlvik Olsen 1. valg

Karen Enger Ødeby 2. valg

Totalt antall stemmer: 10

## **Sak 6B: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

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

**Delegat**

Liliana Helena Vesteng

**Varadelegat**

Karin Synnøve Haug

## Ordinær generalforsamling 03.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Vesteng, Lilianna Helena	2024-04-03	Dragic, Ann-Marith Solheim	2024-04-08

Identifikasjon

 Vesteng, Lilianna Helena

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith  
Solheim



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

# HUSORDENSREGLER

## CITADELL BORETTSLAG

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten.

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

### ALMINNELIGE REGLER

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

Andelseierne plikter å delta i de felles tiltak styret bestemmer, dersom de er i stand til det.

### PARKERING.

Til leieforholdet hører det parkeringsplass på vestsiden av stasjon. Parkeringsplassene er ikke merket.

Ønsker andelseierne å leie plass i garasjekjeller i Jernbanegaten 4 og 2, kan dette formidles gjennom EBBL, avhengig av om det er tilgjengelig ledige plasser.

### REGLER OM RO

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

Generelt gjelder at det i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal være slik alminnelig ro i leilighetene at naboenes søvn ikke forstyrres.

Bore- og bankelyder høres godt gjennom etasjene. Nødvendige arbeider med oppheng mv skal derfor utføres på dagtid.

Ved spilling av **unormal høy** stereomusikk er det bassen som ofte høres i naboeligheter og som kan være ubehagelig. Avpassa lydnivå i tiden som det skal være ro.

Tørketromler er ofte et problem og skal ikke kjøres på natten.

### SØPPEL OG RENHOLD

Søppel skal innpakkes (f.eks. i plastposer), og kastes i søppelcontainer på anvist sted.

Sortering av søppel skal skje etter de regler som gjelder i kommunen.

Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

Den enkelte andelseier må sørge for orden og renhold på sine arealer. Ta fotøy og andre personlige ting inn i leiligheten.

Vask av innvendige fellesareal (korridor) skal i utgangspunktet bortsettes.

**UTEAREAL**

For de leiligheter som ikke har egen balkong, kan balkong for rømningsvei i sør benyttes av andelseierne for opphold. Lufting eller tørking av klær skal ikke skje slik at det generer naboene eller andre berørte. Dette gjelder for de leiligheter som har balkonger.

**HUSDYR**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke.

Grunnet dårlige luftemuligheter er det ikke tillatt å holde hund.

**SANITÆRANLEGGET**

Andelseieren er selv ansvarlig for skader på sanitæranlegget (klosett, servanter og rør), som følge av manglende oppvarming.

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

Kontroller en gang pr år at anode i VV-bereder har tilstrekkelig tykkelse.

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

Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet.

Staking av vasker og sluk besørges av andelseieren. (Jfr. husleiekontrakten.)

**BRANNVARSLINGSUTSTYR/VARSLER**

Borettslaget henstiller til vanlig forsiktighetsregler mht bruk av stearinlys og elektriske artikler.

Det påligger andelseieren å sørge for kontroll av at brannvarsler er intakt. Skift batteri minst en gang pr år.

**FORANDRING I LEILIGHETEN**

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

**FRAMLEIE**

av leiligheten eller av enkelte rom kreves styrets samtykke.

**GRILLING**

på balkonger med åpen varme er ikke tillatt.

**LÅSING**

Hoveddør i 1. etg. mot perrong og gate:

Skal være stengt mellom kl. 22.00 og 06.00

Sameiet og borettslagene er mht til sikkerhet opptatt av at uvedkommende ikke får tilgang til bygget.

Ved bruk av dørtelefon henstilles derfor til andelseierne å kun åpne for egne gjester etter at de har identifisert seg. Åpne ikke for såkalte gjester til andre andelseiere!

**GENERELT**

Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene.

Borettslaverne plikter å sørge for at håndverkere/vaktmester mv får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesgang.

Det kan ikke oppsettes parabolantenner eller foretas installasjoner som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

Hus å bruke riktige kroker, plugger for oppheng av vegger og tak der det er gipsplater som underlag.

**VAKTMESTER**

Vaktmester har ikke oppgaver innvendig i den enkelte leilighet.

**SAMEIET**

Citadell borettslag plikter å delta i sameiet for bygget for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesfunksjoner.

Som seksjonseier har borettslaget tilgang til sameiets sameiemøte.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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


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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jernbanegata 4  
1850 MYSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Skullerud

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 924 89 055  
**E-post:** tommy.skullerud@aktiv.no

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