



aktiv.

Tittutveien 19, 1850 MYSEN

**Mysen -Pen og praktisk 3-roms
med stor solrik balkong og
elbillader. Kort vei til sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvsqudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvsqudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN

Mysen -Pen og praktisk 3-roms med stor solrik balkong og elbillader. Kort vei til sentrum.

Velkommen til en pen 3-roms leilighet i Tittutveien 19, Mysen. Beliggende i et rolig og etablert område, tilbyr denne boligen nærhet til både sentrum og naturskjønne turområder som Helsestien og Høytorp fort. Med kort vei til Mysen stasjon, er det enkelt å pendle til Oslo. Området er ideelt for familier med barn, og har gode skoler og barnehager i nærheten.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 79 m². Bygget i 1953, fremstår boligen med normal standard og har blitt jevnlig vedlikeholdt. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Uteplassen består av en stor solrik veranda på 17 m² med tilgang fra stue og hage. Det er også to boder i kjeller. Parkering skjer på en gruset gårdsplass. Elbillader.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 100 000,-	Soverom:	2
Fellesgjeld:	Kr 233 986,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 1 390,-	Gnr./bnr.	Gnr. 328, bnr. 171
Total ink omk.:	Kr 2 335 376,-	Andelsnr.:	2
Felleskostn.:	Kr 5 200,-	Oppdragsnr.:	1113250268
Selger:	Lene Kristoffersen		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1953		
BRA-i/BRA Total	66/79 kvm		
Tomtstr.:	4745 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 13 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Kjøkken, stue, entré, bad, kott og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4745 kvm

Tomtebeskrivelse

Andel av felles, festet tomt. Eiendommen er hovedsaklig flat, og er opparbeidet med planareal og diverse beplanting. Parkering skjer på gårds plass, som er singlet/gruset.

Beliggenhet

Tittutveien 19 ligger i et etablert og rolig område med kort vei til Mysen sentrum, som byr på et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det ca. 1,6 km til Mysen stasjon, hvor det er jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via den nye Follobanen.

Nabolaget Østereng/Vandugveien er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre, og har en opplevd trygghetsscore på 85/100. Det er et rolig og trygt område med lite støynivå, vurdert til 89/100, og høflige naboer med en score på 65/100.

For de som er glad i friluftsliv, er det nærhet til skog og mark, med turmuligheter vurdert til 88/100. Populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort ligger i nærheten, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som byr på merkede turstier samt flotte bade- og fiskevann.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Smestad holdeplass kun 6 minutters gange unna, og Mysen stasjon 18 minutter unna med bil. Det er totalt 9 ulike linjer tilgjengelig fra Smestad, og linje R22 fra Mysen stasjon. For de som reiser ofte, er Oslo Gardermoen tilgjengelig med en reisetid på 1 time og 22 minutter.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Spar Momarken, 13 minutter unna, og Bunnpris Mysen, 20 minutter unna. Mysen Bysenter ligger 21 minutter unna og tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester. Det finnes også flere barnehager og skoler i området, med Espira Høytorp Fort barnehage 13 minutter unna og Mysen skole 22 minutter unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Mysen

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1953.

Bygningen er fundamentert med betong.

Grunnmuren er oppført i betong.

Dreneringen er utført med grunnmursplast og topplis.

Ytterveggene over grunnmuren består av en lett bindingsverkskonstruksjon i tre.

Fasaden er kledd med en kombinasjon av liggende og stående trekledning.

Taket er en saltakskonstruksjon med en bærende trekonstruksjon. Undertaket er av bordtak, og taktekkingen består av betongtakstein.

Etasjeskillene mellom etasjene er utført som trebjelkelag.

Vinduene har karmer og rammer av tre, med 2-lags isolerglass fra 2017. Terrassedøren er utstyrt med energiglass fra samme år.

Boligen har en sørvendt, takoverbygget veranda med utgang fra stuen. Verandaen har

gulv av trykkimpregnerte bord og et rekkverk i malt trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Også påvist noe saltutslag. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulvet er stedvis flatt. Eventuelt lekkasjevann/vannsløl vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Ingen drensspalte fra systernekaske er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

- Påvist skader på ventilasjonskanal til ventilator ved yttervegg.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Påvist salt/kalkutslag på vegger i kjeller samt påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 15-17 mm avvik i soverom. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i ett soverom.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har våtsonen med vegger i mdf-panel, det vil si at veggene ikke tåler vann.

Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våtsoner.

- Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke

er lagt inn mot vinduet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk. Ellers påvist manglende tettesjikt i våtsoner under vask etc. Ukjent oppbygning av tettesjikt ellers.

Verditakst

Kr 2 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: 22 Kw lader

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lokalt firma

Husker ikke

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 66 kvm: Kjøkken, stue, entré, bad/vaskerom, kott og 2 soverom

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 13 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken

Kjøkken med plass til en liten spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten, og det er montert belysning og plater på veggen mellom over- og underskap. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad med fliser på gulv og mdf-panel på vegger. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Innredningen består av en servantinnredning med

slette, hvite høyglansfronter, overliggende speil, belysning og veggskap. Det er et dusjkabinett med glassdører plassert i hjørnet, med håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Rommet har elektrisk ventilasjon via en ventil i veggen.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat i stue, kjøkken, soverom og entré. Fliser på bad.

Vegger: Smartpanel. Panel i entré og bad.

Himling: Malte plater, panel og Smartpanel.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørføringene er av kobber. Stoppekran for leiligheten er plassert på badet, og for hele bygget i kjelleren.
- Avløpsrør: Avløpsledningene er av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk i bad og kjøkken, med tilluft via ventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 200 liter fra 2025 og er plassert i kjelleren.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Montert varmtvannstank i 2025, foreligger dokumentasjon.

2024:

- Montert vedovn i 2024, foreligger faktura.

2017:

- Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2017.
- Terrassedør med energiglass, fra 2017.

Parkering

I felles Gruset gårdsplass. Elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 20836668

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, ved, vedovn i stue fra 2024, varmekabler på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

233 986 (Andel av fellesgjeld)

2 333 986 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 335 376 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 344 276 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 347 076 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 579 179 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 316 714 for år 2024

Andre utgifter

Innmelding/tegning av andel i BORI kr 650,-

Tilbud om 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

- Totalbeløp felleskostnader: 5 200 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 471 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 651 kr i måneden
- Stipulerte renter: 1 078 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader inkl. bl.a. kom.avg., kabel-TV, driftskostnader, rep. og vedlikehold, forsikringer, strøm på fellesarealer m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 200

Andel Fellesgjeld

Kr 233 986

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 16 065

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mysen Borettslag A/L

Organisasjonsnummer

975603784

Andelsnummer

2

Om borettslaget

715 Mysen Borettslag A/L ligger i Indre Østfold kommune. Selskapet består av 16 boligseksjoner. Organisasjonsnummeret er 975603784. Forretningsfører er BORI BBL.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller, hvor hver andelseier må montere egen kurs og betale eget forbruk.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Pågående saker:

- Forberedelser til generalforsamling 2024
- Godkjenning av etablering av el-billader i hus nr 19
- Godkjenning av etablering av el-billader i hus nr 25
- Avslag på forespørsel om at borettslaget foretar utvask og rydding av leilighet på

tvangssalg.

- Forberedelser til vårdugnad og høstdugnad
- Vurdering av evt forsikring mot tap av fellesutgifter
- Melding om skade på membram på verandaer i 2. etasje i hus nr 19 og 21
- Godkjenning av ny andelseier i hus nr 25
- Behandling av budsjett for 2025
- Reforhandling av rente på huslån fra 6,15 % til 5,85 %
- Økning av fellesutgifter med kr 300 pr mnd pga økte utgifter til forsikring, vann- og kloakk og TV-bredbåndstjenester.
- El-tilsyn fra Elvia på fellesområder i borettslaget, alle avvik er lukket.
- Bytte av batterier i brannvarslere og ettersyn av brannslukkere.
- Byttet TV- og bredbåndstjenester fra Telia til Altibox.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, miljø og sikkerhet)
- Planlagt vedlikeholdsoppgaver i årene framover er utskifting av stikkledninger til offentlig kommunal vann og kloakk og maling av hus utvendig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 5.60% pa.
Antall terminer til innfrielse: 240
Saldo per 31-12-2025: kr 3507040
Andel av saldo: kr 219189
(siste termin 31-12-2045)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 5.60% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 31-12-2025: kr 236760
Andel av saldo: kr 14797
(siste termin 31-05-2033)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket. Forkjøpsrett kan ikke utlyses før stadfestelseskjennelse på bud er rettskraftig. Dette betyr at forkjøpsrett utlyses først 4 uker etter at retten har stadfestet et bud.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (76 800,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (90 760,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Økning av fellesutgifter med kr 300 pr mnd pga økte utgifter til forsikring, vann- og kloakk og TV-bredbåndstjenester.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Planlagt vedlikeholdsoppgaver i årene framover er utskifting av stikkledninger til offentlig kommunal vann og kloakk.

Planlagt vedlikeholdsoppgaver i årene framover er maling av hus utvendig.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og uten samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus. Styret kan 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. På borettslagets uteområde gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens

ekskremitter fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter o.l i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at dyrene ikke gjør fornødne på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, varmtvannsbereder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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.

Den enkelte andelshaver har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet.

Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør.

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller i den kalde årstiden.

At vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boligen.

Å holde elektrisk anlegg i forsvarlig stand i egen leilighet.

Å holde rør og sluk åpne på kjøkken og bad.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings- og brannslukningsutstyr.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å forhindre stor belastning på terrassene og hindre skade på terrassedørene.

Dugnad

Andelshavere plikter å foreta renhold av fellesarealer (f.eks trappevask) etter oppslag gitt av styret.

Vår- og høstdugnad.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 328, bruksnummer 171, festenummer 1 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 2 i Mysen Borettslag A/L med orgnr. 975603784

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/328/171/1:

02.11.1953 - Dokumentnr: 2046 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 440

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER

LÅN YDET AV BANKEN ELLER KREDITINSTITUSJONER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

01.01.2020 - Dokumentnr: 934974 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:228 Bnr:171

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 28119 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:328 Bnr:171

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver for opprinnelige boliger. Kommunen opplyser at det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

Det er gitt ferdigattest for piperehabilitering i 2023.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Det foreligger planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp, se vedlegg for mer info.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Mysen 1960 (plan-ID 012519600001). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger.. 07.01.1960

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 (plan-ID 3014202101), med ikrafttredelse 06.02.2024. Et delareal på 100 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Mysen (plan-ID 01252007001), ikraftsatt 22.02.2007, hvor den er avsatt til boligområde, nåværende.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.2 og § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud

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

Ansvarlig megler bistås av

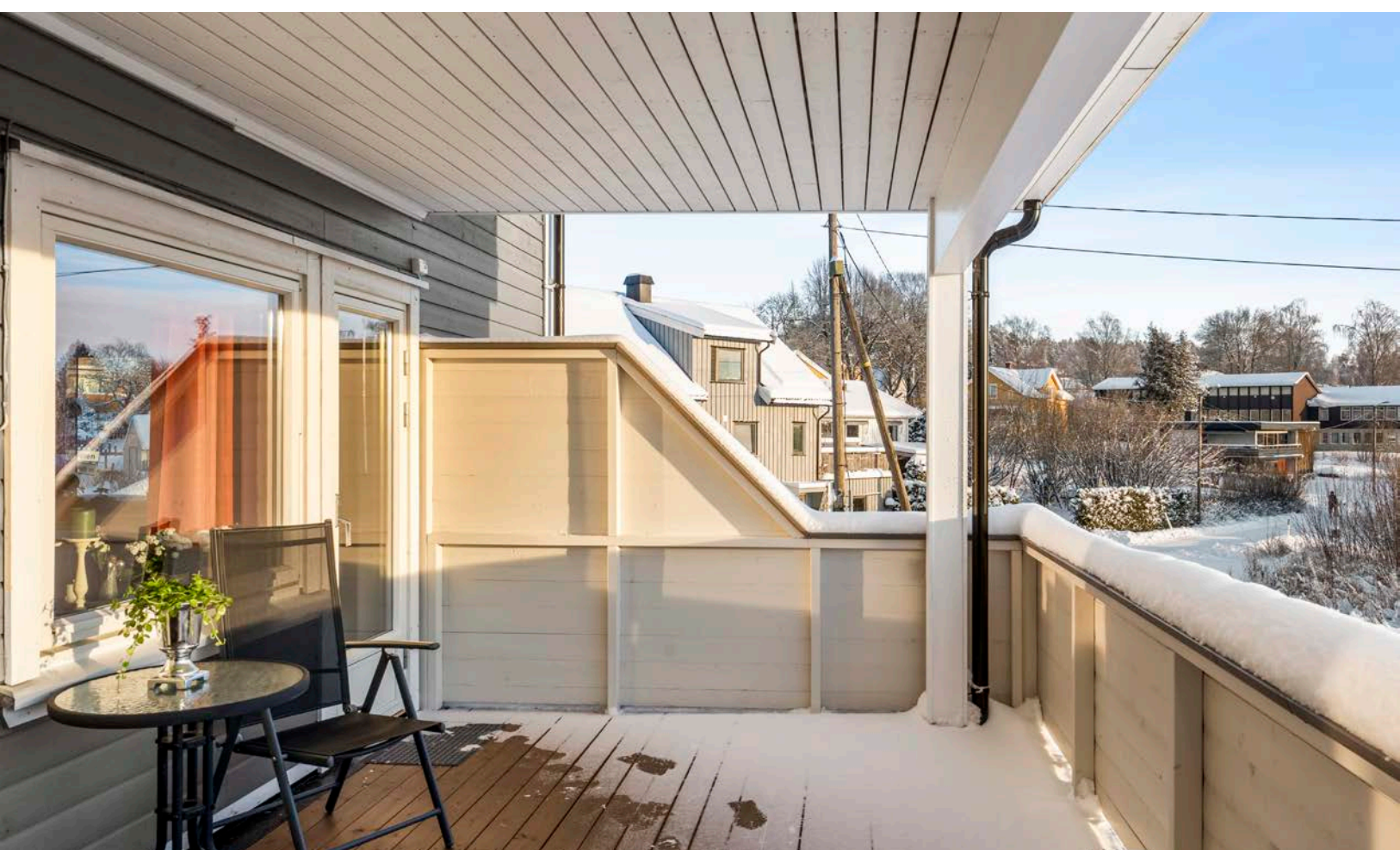
Anne Sølvsrudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvsrudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

02.02.2026





















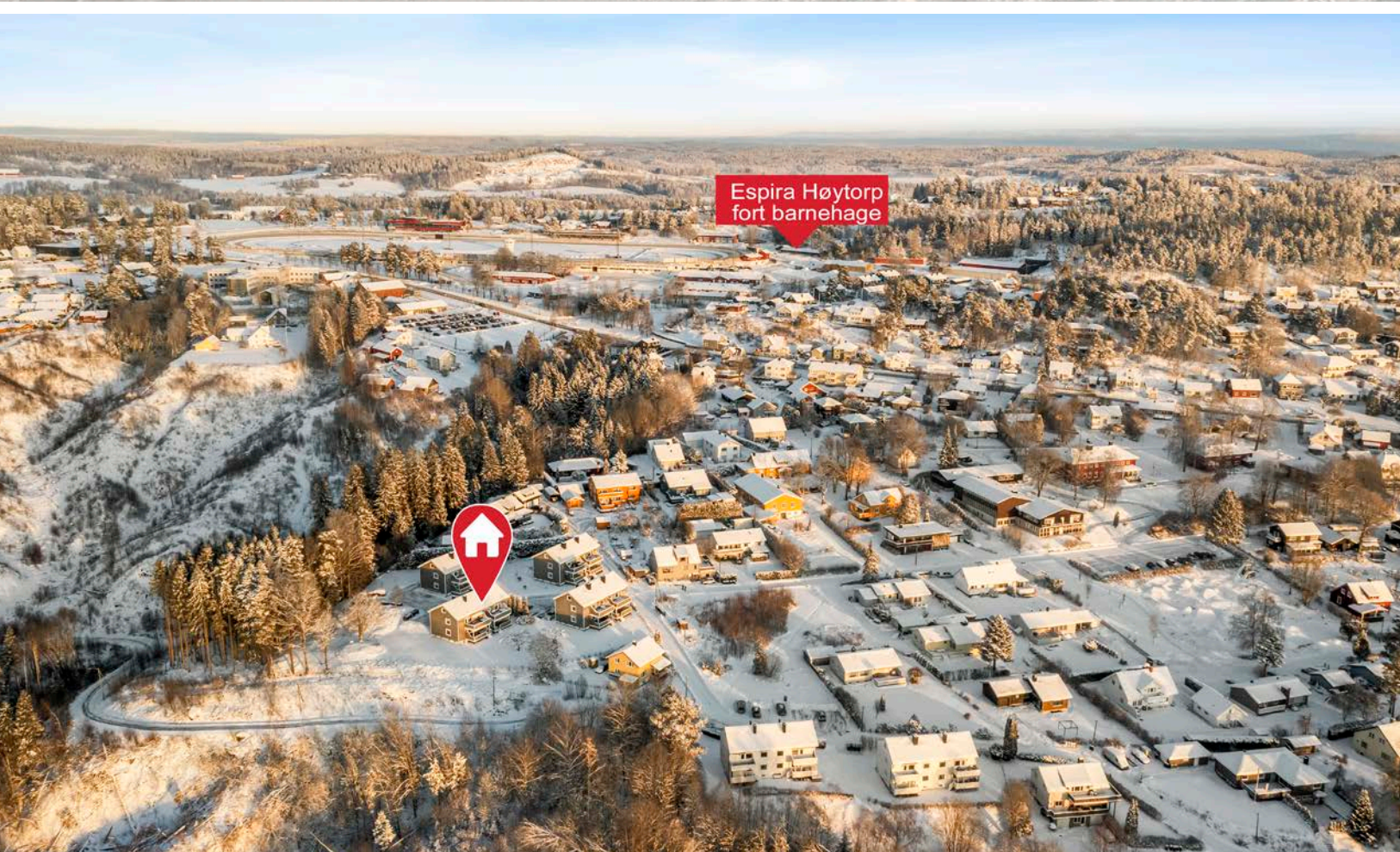




















Plantegning

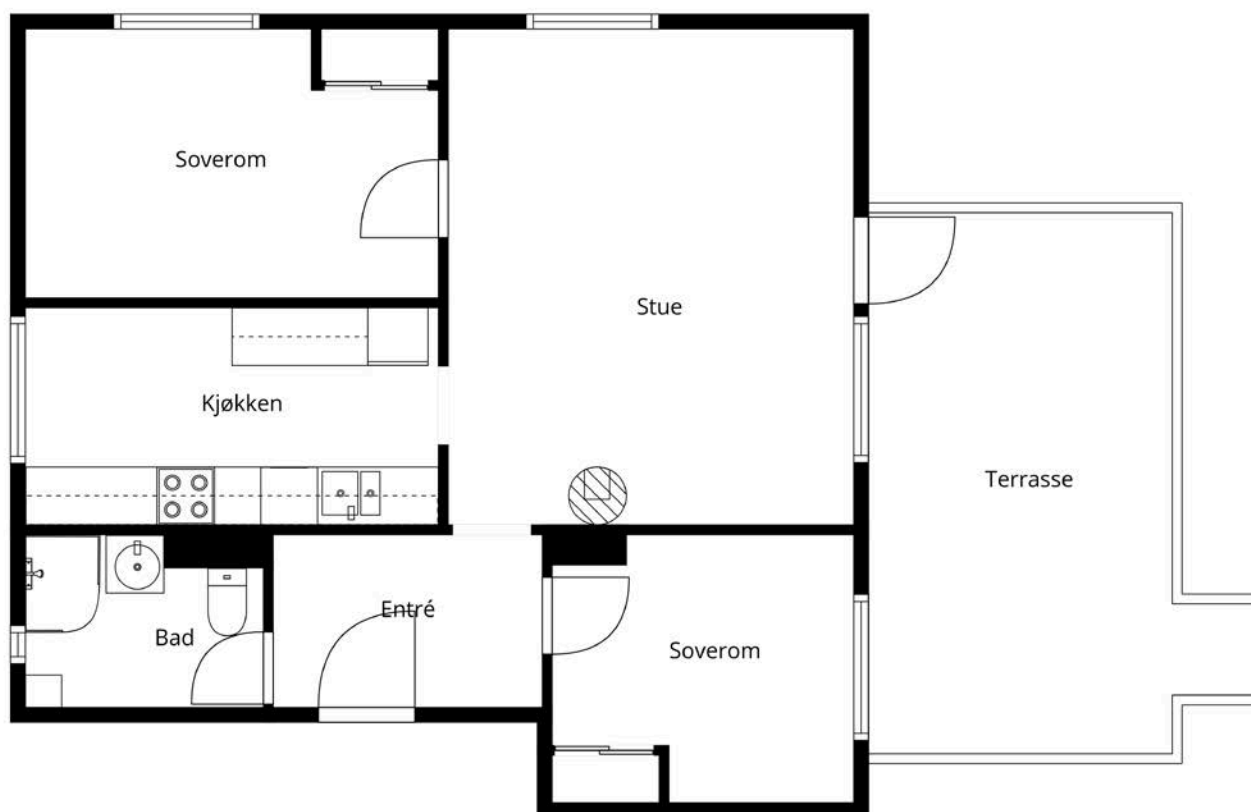


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tittutveien 19, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 328, bnr. 171, fnr. 1

 Andelsnummer 2

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 13975-3227

Referansenummer: ON3849

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2017.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom med flislagte overflater på gulv og mdf-panel på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overliggende speil, belysning samt veggskap, dusjkabinett samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 17 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Verandaen er takoverbygget, og det er montert belysning på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken, soverom og entré. Fliser i bad.
Vegger: Smartpanel. Panel i entré og bad.
Himlinger: Malte plater, panel og Smartpanel.

Trapper av tre mellom etasjene (fellesareal). Trappetrinn er belagt med beleg.

Slett, malt dør til ett soverom. Profilert tredør til ett soverom. Brann- og lyddør fra felles gang til leilighet, type B 30/dB 38.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med flislagte overflater på gulv og mdf-panel på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overliggende speil, belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er montert downlights i himlingen. Rommet ventileres elektrisk via ventil i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført ut av veggen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning og plater på veggen mellom over- og underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.
Tilluft via ventiler i vinduer.

Oppvarming:
Vedovn i stue, fra 2024
Varmekabler på bad.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2025, er plassert i kjeller og er på 200 liter.
Sikringskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang.
Elbillader på yttervegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, festet tomt på 4 745,1 m². Eiendommen er hovedsaklig flat, og er opparbeidet med planareal og diverse beplantning. Parkering skjer på gårds plass, som er singlet/gruset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

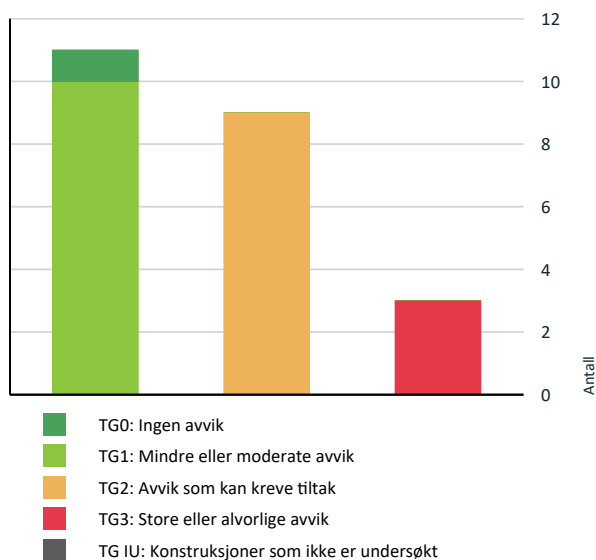
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

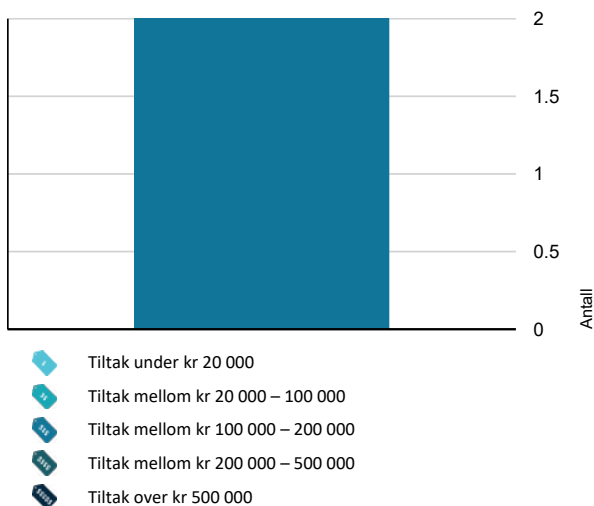
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

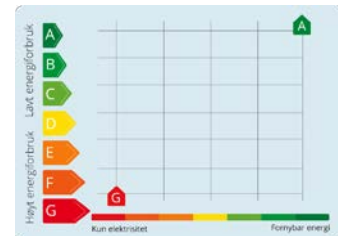
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukning og skade på veggkonstruksjonen over tid.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre type, saltak tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Tilstandsrapport

Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2017.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1 TG 1 Dører

Terrassedør med energiglass, fra 2017.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 17 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Verandaen er takoverbygget, og det er montert belysning på veggen.

- Verandaen er renovert i regi av borettslaget, i 2021.

1 TG 1 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner. Vedlikeholdsplan er utarbeidet.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

1. etasje:

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

Vegger: Smartpanel. Panel i entré og bad.

Himlinger: Malte plater, panel og Smartpanel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 15-17 mm avvik i soverom. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Vedovn i stue, fra 2024

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuksøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Også påvist noe saltutslag. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er lite eier av leilighet får gjort med avviket, men lagring av gjenstander som ikke tåler fukt særlig godt, bør skje over bakken og ikke inntil vegger.

Innvendige trapper

Trapper av tre mellom etasjene (fellesareal). Trappetrinn er belagt med belegg.

TG 1 Innvendige dører

Slett, malt dør til ett soverom.

Profilert tredør til ett soverom.

Brann- og lyddør fra felles gang til leilighet, type B 30/dB 38.

- 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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med flislagte overflater på gulv og mdf-panel på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overliggende speil, belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er montert downlights i himlingen. Rommet ventileres elektrisk via ventil i veggen.

- Ikke byttet alle rør i forbindelse med oppussing av badet, referansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har mdf-panel. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Badet har våtsonen med vegger i mdf-panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulvet er stedvis flatt. Eventuelt lekkasjvann/vannspøl vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk. Ellers påvist manglende tettesjikt i våtsoner under vask etc. Ukjent oppbygning av tettesjikt ellers.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjiktet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Ingen dreusspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot kjøkkeninnredning og yttervegg. Det ble foretatt fuktmåling i kasse under servant uten at det ble påvist unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført ut av veggen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning og plater på veggen mellom over- og underskap.

- Kjøkkenet fremstår i en normal stand og forfatning, uten at det ble påvist avvik.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist skader på ventilasjonskanal til ventilator ved yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skader på kanal kan føre til redusert effekt samt luftlekkasjer. Konsekvensen er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber, alder er ukjent, men eldre.
Stoppekrana for leilighet er plassert i bad, og for hele bygget er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.
- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.
Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2025, er plassert i kjeller og er på 200 liter.

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.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel ved montering av lekkasjesikring eller avløp til sluk. Uten slik løsning kan lekkasje føre til vannskader på gulv, konstruksjoner og tilgrensende rom.



Tilstandsrapport

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.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang.
Elbillader på yttervegg.
Varmekabler på bad.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Det er fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget på arbeider utført fra 2017. Det er ikke fremvist på arbeider før dette. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.
Boligen er fundamentert med betong.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med grunnmursplast og topplst.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Påvist salt/kalkutslag på vegger i kjeller samt påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at lagrede gjenstander plasseres opp fra gulv og med avstand til vegger, for å redusere risiko for fuktskader på inventar.
Videre vurdering av drenerings- og fuktsikringsforhold bør eventuelt utføres av borettslaget ved behov.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger er av betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dels på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på arbeider utført før 2017.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell, da manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskaide.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fallfare, spesielt for barn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Kjøkken, Stue, Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kott, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 350 000

Frdrag for andel felles gjeld - 233 986

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tittutveien 23 ,1850 MYSEN 66 m ² 1953 2 sov	25-07-2022	2 050 000	2 131 000	239 764	2 370 764	35 921
2 Tittutveien 25 ,1850 MYSEN 64 m ² 1953 2 sov	25-09-2022	2 000 000	2 000 000	237 844	2 237 844	34 966
3 Tittutveien 21 ,1850 MYSEN 66 m ² 1953 1 sov	13-10-2022	2 050 000	2 050 000	237 844	2 287 844	34 664
4 Tittutveien 15 ,1850 MYSEN 66 m ² 1953 2 sov	09-06-2025	1 950 000	1 950 000	186 254	2 136 254	32 367
5 Tittutveien 21 ,1850 MYSEN 65 m ² 1953 2 sov	12-09-2022	1 750 000	1 850 000	238 416	2 088 416	32 129
6 Tittutveien 15 ,1850 MYSEN 65 m ² 1953 2 sov	08-09-2021	1 640 000	1 750 000	198 750	1 948 750	29 981
7 Tittutveien 7 ,1850 MYSEN 65 m ² 1953 2 sov	03-05-2021	1 670 000	1 670 000	142 173	1 812 173	27 880

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	62 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

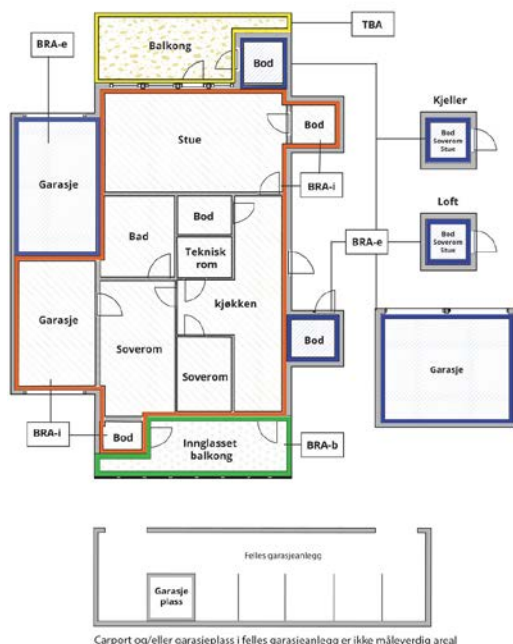
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66			66	17
Kjeller		13		13	
SUM	66	13			17
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kott		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Pipe rehabilitert i regi av borettslaget.
- Montert vedovn i 2024, foreligger faktura.
- Montert Elbillader i 2024, dokumentasjon ligger på boligmappa.no
- Montert varmtvannstank i 2025, foreligger dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	328	171	1	0	4745.1 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Tittutveien 19

Hjemmelshaver

Mysen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/MYSEN BORETTSLAG A/L	975603784	H0101	BORI BBL	Kristoffersen Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
2	233 986

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert og rolig område. Kort vei til sentrum. ca. 1,6 km kjøring til Mysen stasjon. 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.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Andel av felles, festet tomt på 4 745,1 m². Eiendommen er hovedsaklig flat, og er opparbeidet med planareal og diverse beplantning. Parkering skjer på gårds plass, som er singlet/gruset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	02.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	19.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250268	

Selger 1 navn
Lene Kristoffersen

Gateadresse	
Tittutveien 19	

Poststed	Postnr
MYSEN	1850

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250268

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

22 Kw lader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lokalt firma

Arbeid utført av

Husker ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1113250268

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 113250268

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Kristoffersen	27a1d4b5cf2ebbcd7a95e 7100fbbfdee7ad69d61	27.11.2025 22:21:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250268

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Tittutveien 19, 1850 MYSEN

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247264

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

147496516

Gårdsnummer

328

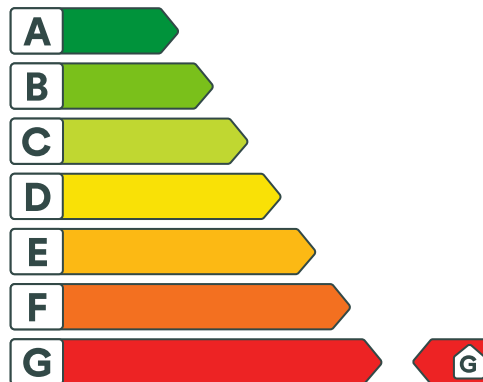
Bruksnummer

171

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

356,67 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

402,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 295 kWh



Tittutveien 19, 1850 MYSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**BORI BBL**

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

Generert 07.01.26

Vår ref.: 715 / 2

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel 2
Boligselskap 715 Mysen Borettslag A/L
Adresse Tittutveien 19, 1850 MYSEN
Eier(e) Lene Kristoffersen Gjessing

Bolignr H0101
Etasje 1.etg
Oppr.ant.rom 3
Bygningstype 4-mannsbolig

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 07.01.26: kr 5 200,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	3 471	3 471	3 471	3 471	3 471	3 471
Stipulerte avdrag	651	651	651	651	651	651
Stipulerte renter	1 078	1 078	1 078	1 078	1 078	1 078
Total	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	3 507 040	219 189	29.11.21 - 31.12.45
BOLIGBANKEN ASA 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	236 760	14 797	30.04.23 - 31.05.33
Total		3 743 800	233 986	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	3 507 040	29.11.21 - 31.12.45
BOLIGBANKEN ASA - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	236 760	30.04.23 - 31.05.33

Selskap og eiendom

Selskap 715 Mysen Borettslag A/L (orgnr. 975603784)

Antall enheter 16

Styrets e-post lene69gjessing@gmail.com
Styreleder Lene Kristoffersen Gjessing (93032553)
Forsikring Fremtind Forsikring AS (Polise 20836668)
Festet tomt Ja Festet tomt er eid av Indre Østfold kommune
Gnr/Bnr 328/171
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 241 151,00	Andre inntekter	kr 535,00
Formue	kr 16 065,00	Utgifter	kr 14 914,00

Merknader

Forkjøpsrett internt i borettslaget.

VEDTEKTER

for MYSEN BORETTSLAG, org nr 975603784

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.06.1954, sist endret den 08.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Indre Østfold kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Neker 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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.

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn,

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.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.
- (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 unødig ulempe 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 pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av

17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(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, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 §§ 5-22 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

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

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.

HUSORDENSREGLER – MYSEN BORETTSLAG A/L

Husordensregler vedtatt på generalforsamling 8. april 2021.

1. Formål og omfang

Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, og er en sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i «god naboskikk». Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i borettslaget er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene i borettslaget. Endring av husordensreglene vedtas på generalforsamlingen med alminnelig flertall.

2. Brudd på husordensreglene

Eventuelle brudd på husordensreglene bør i første omgang ordnes direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg vanskelig, kan forholdet videreformidles til styret i borettslaget. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel eller orientering om klagen til andelseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjon i medhold til Lov om eierseksjoner.

3. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- i tidsrommet kl. 23.00 – 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- i tidsrommet kl. 24.00 – 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og må ha styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt. Naboer skal varsles i spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, selskapeligheter o.l. Det må utvises hensynsfullhet ved boring,

banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

4. Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

5. Oppussing/endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, private parabolantennar, plattinger, levegger, varmepumper o.l uten styrets godkjenning. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

6. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Den enkelte andelshaver har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt vedlikeholdsplikten sin.

Beboerne skal videre sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller i den kalde årstiden.
- At vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boligen.
- Å holde elektrisk anlegg i forsvarlig stand i egen leilighet.
- Å holde rør og sluk åpne på kjøkken og bad. Husk å følge «dovett-» og «fettvett-reglene»!

NB! Som hovedregel dekkes forsikringen de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak for borettslaget.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til eget forsikringsselskap.

Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart!

7. Brannvern

Det henstilles til vanlig forsiktighetsregler m.h.t bruk av stearinlys og elektriske artikler.

Det er pålagt to brannvarslere montert i leiligheten, en seriekoblet brannvarsler i entrè, og en fortrinnsvis montert på hovedsoverom.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings- og brannslukningsutstyr og varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold i egen leilighet eller utenfor bygningen.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr må det umiddelbart meldes fra til styret i borettslaget.

Ved salg av boligen skal brannslukningsapparat og brannvarslere følge boligen.

Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i boder, fellesarealer, kjeller og loft.

8. Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og uten samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus.

På borettslagets uteområde gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter o.l i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at dyrene ikke gjør fornødne på sameiets område.

9. Terrasser

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra terrasser.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å forhindre stor belastning på terrassene og hindre skade på terrassedørene. Beboer er i samsvar med alminnelige

erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann og snø. Gjenstander som oppbevares på terrasser skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør som kan være til sjenanse for naboer og forringe det generelle uttrykket av bygningen.

Montering av markiser, levegger o.l. skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

Eksisterende monterte anlegg som ikke vedlikeholdes, kan kreves utbedret eller fjernet dersom de er til sjenanse eller forringer boligens estetiske inntrykk.

10. Vaskekjeller

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller. Hver andelseier må montere egen kurs og betale eget forbruk.

11. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene. Bruk av fellesrom skal skje etter nærmere anvisning fra styret. Fellesrom i kjeller og loft skal ikke benyttes til lagring av uvedkommende ting.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast, metall og glass kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og gåstoler kan imidlertid plasseres på angitte plasser, men slik at det ikke hindrer rømningsveier ved evt. brann eller i andre nødsituasjoner.

Mat skal ikke legges ut på fellesarealer eller uteområde slik at det tiltrekker seg rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Andelshavere plikter å foreta renhold av fellesarealer (f.eks trappevask) etter oppslag gitt av styret.

Enhver forurensning og forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk skal oppbevares privat.

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

12. Parkering

Det tilhører en anvist parkeringsplass til hver andelsleilighet. Øvrige parkeringsplasser disponeres til gjesteparkering som anvises av respektive andelseiere.

Borettslagets eiendom er ikke oppstillingsplass for andre kjøretøyer enn de andelseieren benytter. For oppstilling av campingvogner, tilhengere o.l., kreves styrets samtykke.

13. Lading av el-bil

Montering av privat ladestasjon skjer etter godkjenning fra styret.

14. Bruksoverlating (utleie mm)

Framleie av leilighet eller enkelte rom, krever styrets godkjenning. Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

15. Kontakt med styret

Kontakt med styret skal som hovedregel meldes skriftlig på mail. Ved plutselig oppståtte skader kontaktes styret på telefon.

16. Generelt

Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene for inspeksjon dersom det er brudd på vedtekter og husordensregler.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 10.04.2025**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. ÅRSMELDING FOR 2024 TAS TIL ETTERRETNING

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INKOMNE FORSLAG

Ingen innkommende saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreformann for 2 år

B) Valg av styremedlem for 2 år

C) Valg av to varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomitè for 1 år

Mysen Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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 Lene Gjessing (valgt for 2 år i 2023)

Styremedlem Karin Siljeholt (valgt for 2 år i 2023)

Styremedlem Veronika Lundemo (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

1. Camilla Marlen Sundell (valgt for 1 år i 2024)

2. Niroz Alias (valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

Camilla Marlen Sundell

Niroz Alias

SELSKAPSFORMASJON

Mysen borettslag ble stiftet 02.6.1954 og har organisasjonsnummer 975 603 784.

Borettslaget består av 16 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger med adresse Tittutveien 19, 21, 23 og 25.

Eiendommen har gnr 228 bnr 171 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL og 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.

FAKTURAADRESSE:

Faktura i pdf-format sendes på e-post til 975603784@bori.no

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet følgende saker:

- Godkjenning av årsregnskap for 2023
- Forberedelser til generalforsamling 2024
- Godkjenning av etablering av el-billader i hus nr 19

- Godkjenning av etablering av el-billader i hus nr 25
- Avslag på forespørsel om at borettslaget foretar utvask og rydding av leilighet på tvangssalg.
- Forberedelser til vårdugnad og høstdugnad
- Vurdering av evt forsikring mot tap av fellesutgifter
- Melding om skade på membra på verandaer i 2. etasje i hus nr 19 og 21
- Godkjenning av ny andelseier i hus nr 25
- Behandling av budsjett for 2025
- Reforhandling av rente på huslån fra 6,15% til 5,85%
- Økning av fellesutgifter med kr 300 pr mnd pga økte utgifter til forsikring, vann- og kloakk og TV-bredbåndstjenester.
- El-tilsyn fra Elvia på fellesområder i borettslaget, alle avvik er lukket.
- Bytte av batterier i brannvarslere og ettersyn av brannslukkere.
- Byttet TV- og bredbåndstjenester fra Telia til Altibox.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, miljø og sikkerhet)

Av andre saker kan nevnes:

- *Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen*
- *Borettslaget har egen Facebook-gruppe: «Mysen borettslag AL» hvor det deles fortløpende informasjon*
- *Det sendt ut skriv til beboere som ikke bruker Facebook.*
- *Vår- og høstdugnad*
- *Trappevask foretas av beboere etter turnus på liste, oppslag i oppgangene.*

Planlagt vedlikehold:

- *Planlagt vedlikeholdsoppgaver i årene framover er utskifting av stikkledninger til offentlig kommunal vann og kloakk og maling av hus utvendig.*

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

Godkjent av styret 24.03.25

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Mysen Borettslag A/L
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	940 800	900 800	940 784	998 400
Sum driftsinntekter		940 800	900 800	940 784	998 400
Kostnader					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	3	54 332	52 354	52 676	56 800
Rep og vedlikehold	4	9 195	339 509	20 000	23 000
Forsikringer		76 659	68 909	75 000	85 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	256 193	226 025	245 496	293 140
Energi og fyring		17 745	14 564	19 992	20 000
Kabel-TV og telefoni		95 712	91 033	90 000	97 000
Driftskostnader	6	38 513	36 800	34 992	40 000
Andre driftskostnader	7	3 163	8 878	8 196	3 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	99	0	0
Sum driftskostnader		619 972	906 630	614 812	686 600
Driftsresultat før finansposter		320 828	-5 830	325 972	311 800
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 560	0	0	0
Finanskostnad		238 628	198 296	226 992	235 000
Sum finansposter		-230 068	-198 296	-226 992	-235 000
Årsresultat		90 760	-204 126	98 980	76 800
Overført udekket tap	10	90 760	-204 126	0	0
Sum disponering		90 760	-204 126	0	0

Balanse 31.12.2024

Mysen Borettslag A/L
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	478 700	478 700
Sum varige driftsmidler		478 700	478 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		478 700	478 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		186 923	172 368
Kundefordringer		39 270	87 037
Sum fordringer		226 193	259 405
Bankinnskudd, kasse o.l.		32 364	88 894
Sum omløpsmidler		258 557	348 300
SUM EIENDELER		737 257	827 000

Balanse 31.12.2024

Mysen Borettslag A/L
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	1 600	1 600
Udekket tap	10	-3 170 321	-3 261 081
Sum egenkapital		-3 168 721	-3 259 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 14	3 858 059	3 963 421
Borettsinnskudd	13, 14	46 400	46 400
Sum langsiktig gjeld		3 904 459	4 009 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	76 659
Annen kortsiktig gjeld		1 518	0
Sum kortsiktig gjeld		1 518	76 659
Sum gjeld		3 905 977	4 086 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		737 257	827 000

Mysen Borettslag A/L

Lene Kristoffersen
Styrets leder

Karin Siljeholt
Styremedlem

Veronika Alise Lundemo
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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	668 352	628 352	603 800	660 770
3603	Stipulerte renter	186 048	186 048	226 992	222 630
3604	Stipulerte avdrag	86 400	86 400	109 992	115 000
Sum felleskostnader		940 800	900 800	940 784	998 400

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 425	4 375	5 000	4 500
Forretningsførerhonorar	49 907	45 699	47 676	52 300
Teknisk bistand	0	2 280	0	0
Sum konsulenttjenester	54 332	52 354	52 676	56 800

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	263 791	0	15 000
Vedlikehold VVS	5 613	5 513	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	2 546	2 563	3 000	3 000
Vedlikehold utvendig anlegg	363	17 076	0	0
Vedlikehold brannsikring	673	32 261	2 000	0
Egenandel forsikringsskader	0	18 305	10 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	9 195	339 509	20 000	23 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	245 052	214 883	234 000	282 000
Festeavgift	11 141	11 141	11 496	11 140
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	256 193	226 025	245 496	293 140

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbroyting/stroing/feiing	14 888	13 400	15 000	15 000
Gressklipping	23 625	23 400	19 992	25 000
Sum driftskostnader	38 513	36 800	34 992	40 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søpeltømming/container	0	3 492	0	0
Lyspærer, sikringer etc	320	150	996	1 000
Verktøy og redskaper	0	1 269	6 000	0
Inventar	0	608	0	0
Annet driftsmateriale	360	300	0	0
Kontorrekvisita	0	280	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 283	897	0	0
Velferdskostnader	0	648	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 234	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	3 163	8 878	8 196	3 200

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	478 700
Anskaffelseskost pr.31.12	478 700
Bokført verdi pr.31.12	478 700
Anskaffelsesår	1990

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

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 600 fordelt på 16 å kr.100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 261 081	-3 056 955
Tilført til/fra EK fra årets resultat	90 760	-204 126
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 170 321	-3 261 081
Udekket tap 31.12	-3 170 321	-3 261 081

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	3 596 511	3 678 772
Pantelån 3	261 548	284 649
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	3 858 059	3 963 421

Note 12 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2021

3 897 713

Nedbetalt tidligere

218 578

Nedbetalt i år

82 261

Lånesaldo 31.12

3 596 874

Beregnet innfrielsesdato: 29.12.2045

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2023

0

Nedbetalt tidligere

-284 649

Nedbetalt i år

23 102

Lånesaldo 31.12

261 547

Beregnet innfrielsesdato: 30.05.2033

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 904 459	4 009 821
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	478 700	478 700
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 944 113	3 944 113

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	271 641	283 036
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	90 760	-204 126
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-105 362	192 731
B. Årets endring i disponible midler	-14 602	-11 395
C. Disponible midler 31.12	257 038	271 640
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	258 557	348 300
- Kortsiktig gjeld	1 518	76 659
= Disponible midler 31.12	257 038	271 641

715 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Gjessing, Lene Kristoffersen **2025-03-03**

Identifikasjon
 Gjessing, Lene
Kristoffersen

Navn Dato
Lundemo, Veronika Alise **2025-02-27**

Identifikasjon
 Lundemo, Veronika Alise

Navn Dato
Siljeholt, Karin **2025-02-27**

Identifikasjon
 Siljeholt, Karin

Til generalforsamlingen i Mysen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mysen Borettslag A/L som viser et overskudd på NOK 90 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
13.03.2025

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, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



PrimeGloba
An Association of
Independent Accounting Firms

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
13.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.03.2025 21:37:10

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Lene Kristoffersen for 2 år Adresse: Tittutveien 19

2. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Karin Siljeholt for 2 år Adresse: Tittutveien 21

3. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Niroz Alias for 1 år Adresse: Tittutveien 25

Navn: Camilla Marlen Sundell Adresse: Tittutveien 25

4. Som valgkomité foreslås for 1 år:

Navn: Niroz Alias Adresse: Tittutveien 25

Navn: Camilla Marlen Sundell Adresse: Tittutveien 25

Dato: Mysen, 10.04.25

I valgkomiteen for Mysen borettslag AL:

Niroz Alias

Camilla Marlen Sundell

715 Mysen Borettslag A/I

Protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025

8 av 16 mulige stemmegivere var representert.

8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt

Styreleder Lene Kristoffersen velges til møteleder. Karin Siljeholt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Alminnelig flertall 50% ikke oppnådd.

Forslaget faller.

Inntekter: 940800 kr. (mot budsjett 940784 kr.)

Utgifter: 619972 kr. (mot budsjett 614812 kr.)

Resultat: 90760 kr. (mot budsjett 98980 kr.)

Resultat er etter budsjett i forhold til driftsutgifter og årsresultat.

Styrets forslag

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret fordeles likt mellom styret. Kr 20 000 til hver.

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60000

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteen er 2 varamedlemmer

Styreleder (2 år)

Lene Kristoffersen Enstemmig valgt
Gjessing

Styremedlem (2 år)

Karin Siljeholt Enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Niroz Alias 1. valg - enstemmig valgt

Camilla Marlen Sundell 2. valg - enstemmig valgt

715 Mysen Borettslag A_I. Protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Siljeholt, Karin

2025-04-14

Gjessing, Lene Kristoffersen

2025-04-14

Identifikasjon

 Siljeholt, Karin

Identifikasjon

 Gjessing, Lene
Kristoffersen



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

23. SEP. 1954

F e s t e k o n t r a k t (fremleieavtale).

OK. NR. 18/954
f. 159
b. 135
EGGEN OG FRØLAND
BRENSKREIVERBETE

Mysen kommune bortfester (fremleier) herved overensstemmende med samtykke i § 3 i sin festekontrakt av 2. juni 1953 med grunneieren Ole Smaadahl, et nedenfor beskrevet areal av det av kommunen festede areal "Vandugbråten", g.nr. 2, b.nr. 171 av skyld 70 øre i Mysen til A/L Mysen Borettslag på følgende vilkår:

§ 1.

Arealet er 800 m². Arealet er oppmålt og grensene for arealet er beskrevet i kart-og oppmålingsforretning avholdt 7. september 1953 av oppmålingssjefen i Mysen. Arealet grenser mot nord-ost og syd-ost til hovedbruket "Vandugbråten" - lengde henholdsvis 21.20 m. og 35.35 m. Mot vest-syd-vest til vei til Nøa (Vandug Skog) - lengde 33.25 m. Og mot nord-nord-vest til Vandug skog - lengde 26.45 m. Nødvendige grensepeler -3 stk.- er slått ned. Kart-og oppmålingsforretningen av 7. september 1953 vedlegges også denne kontrakt og blir å tinglese sammen med denne kontrakt og utgjør en del av denne for såvidt arealets størrelse, grenser og beskrivelser angår.

§ 2.

Det hermed bortfestede (fremleiede) areal er gitt navnet "Holen".

§ 3.

Festetiden er 99 år regnet fra 15. april 1953,- dog således at nærværende kontrakt skal løpe fra 1. august 1954 og ut festetiden.

§ 4.

I årlig festeavgift betaler A/L Mysen Borettslag til Mysen kommune den samme leie pr. mål pr. år som kommunen selv betaler i festeavgift, - f.t. kr. 100.- pr. mål. Leieavgiften blir således kr. 80.- -kroner åtteti 0/100- pr. år, som betales forskuddsvis hvert år innen 1. juli, første gang etter nærmere overenskomst med kommunen. A/L Mysen Borettslag er i hele leietiden ansvarlig for leieavgifter, riktige betaling i rett tid for hele det leiede areal. Uteblir leie noe år så lenge som 6 -seks- måneder over forfall, er Mysen kommune berettiget til å heve leieavtalen med den virkning dette har rettslig og faktisk etter loven.

Med hensyn til regulering av leieavgiften, gjengis og legges til grunn også for denne avtale bestemmelsen i Mysen kommunes feste-kontrakt med grunneieren:

"For hvert 20. år av festetiden har partene rett til å kreve feste-avgiften regulert. I mangel av minnelig overenskomst fastsettes festeavgiften av 3 mann, hvorav hver av partene oppnevner 1 og sorenskriveren i Heggen og Frøland oppmannen.

Den leie som således fastsettes pr. mål, blir også gjeldende leie pr. mål for denne kontrakts vedkommende.

Såfremt Mysen kommune blir eier av arealet, gjelder de samme bestemmelser mellom partene i denne kontrakt.

§ 5.

Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har Mysen kommune 1. prioritets panterett i festeretten (fremleieforholdet) og de på arealet stående bygninger, samt i tilfelle av brann, bygningenes assuransesum. Dog skal leien (avgiften) stå tilbake for pantelån yd av banker eller kredittinstitusjoner.

§ 6.

All gjerdeplikt vedkommende det leiede areal påhviler A/L Mysen Borettslag.

§ 7.

Mysen kommune forbeholder seg rett til å benytte vei over eller fra arealet på samme måte som nevnt i § 7 i festekontrakt mellom A/L Mysen Borettslag og kommunen av 28/10 1953.

§ 8.

Ved leieforholdets slutt av hvilken som helst grunn, som ikke skyldes rettsstridig forhold fra Mysen kommunes side, påhviler det ikke Mysen kommune noen innløsningsplikt for hus, gjerder eller annet oppført eller anlagt på det leiede areal.

§ 9.

A/L Mysen Borettslag påtar seg å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som påhviler eller måtte bli pålagt det bortfestede areal.

§ 10.

På det leiede areal hviler ikke pengeheftelser bortsett fra pantesikkerhet for festeavgiftene.

§ 11.

Alle omkostninger ved opprettelsen av denne kontrakt, oppmåling, stempel og tinglysningsgebyr m.v. bæres av A/L Mysen Borettslag.

§ 12.

Denne kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1.

M y s e n , 20. august 1954.

Som bortleier:

MYSEN KOMMUNE

Reidar Floeng
Reidar Floeng
ordf.

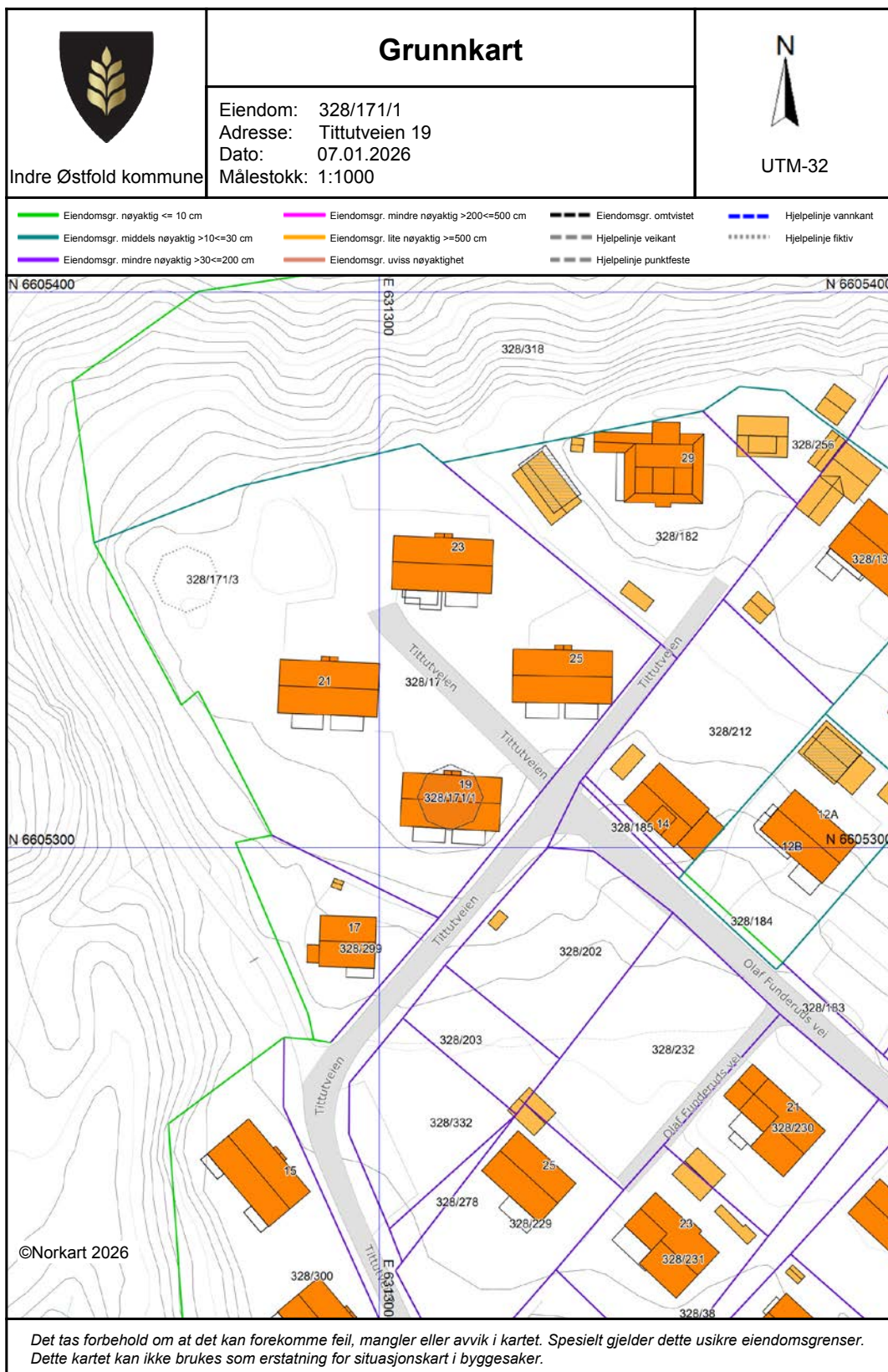
Som leier:

A/L MYSEN BORETTSLAG

Harald Mørre
Harald Mørre
formann.

Vyggan L. Gudmundsen
sek.







Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunenummer:		3118				
Gnr:	328	Bnr:	171	Fnr:	1	Snr:		Anr:	2	Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Tittutveien 19	1850	Mysen

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☐
	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet ☐

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja ☒ Nei ☐
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 09.01.2026



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg 1

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om sanering av privat stikkledning/privat fordelingsnett og/eller utkobling av slamavskiller/septiktank.

Informasjonen gjelder for:

Eiendommer tilknyttet kommunalt avløp med slamavskiller/septiktank/gamle rørledninger.

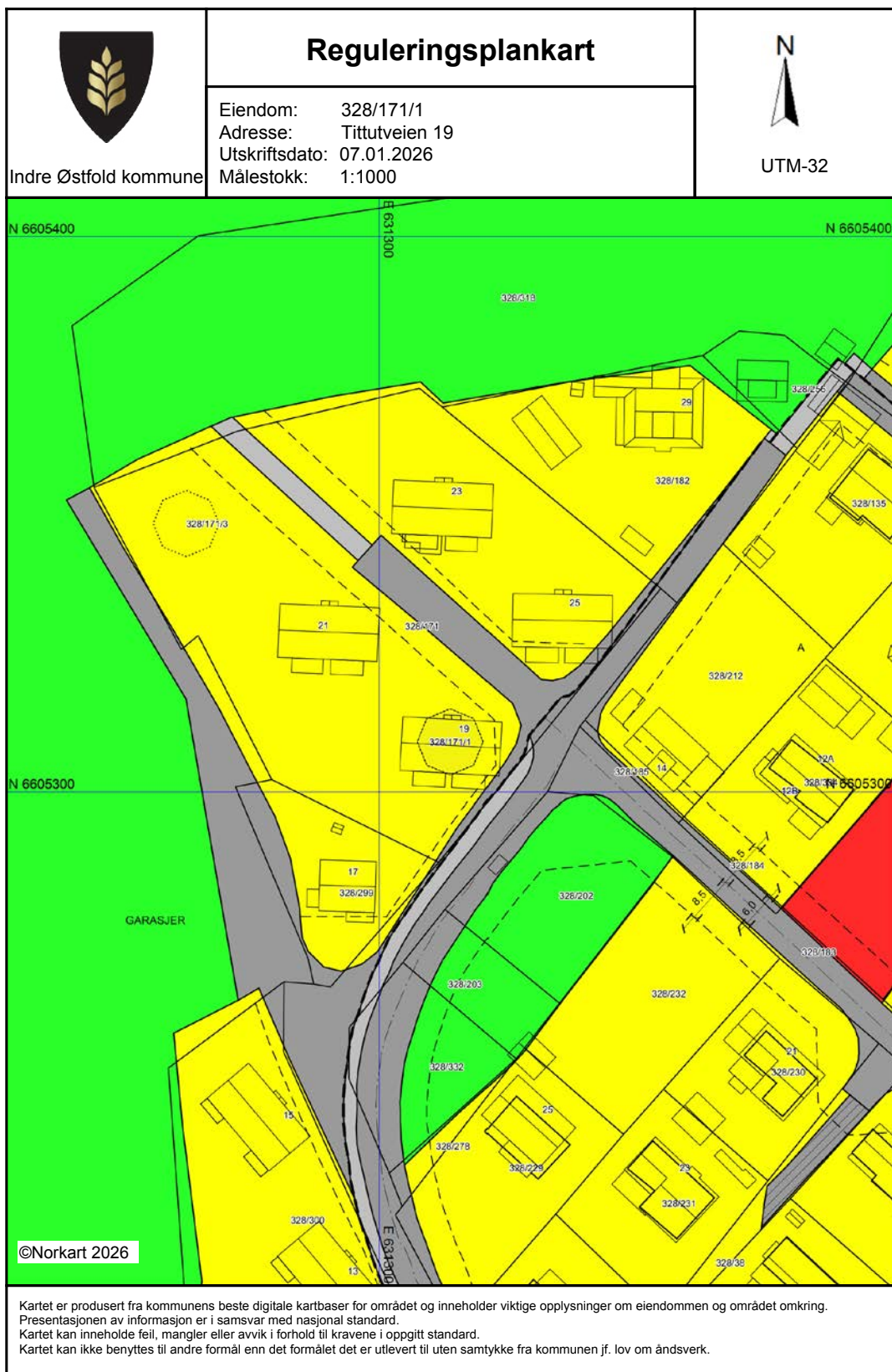
Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside.

En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

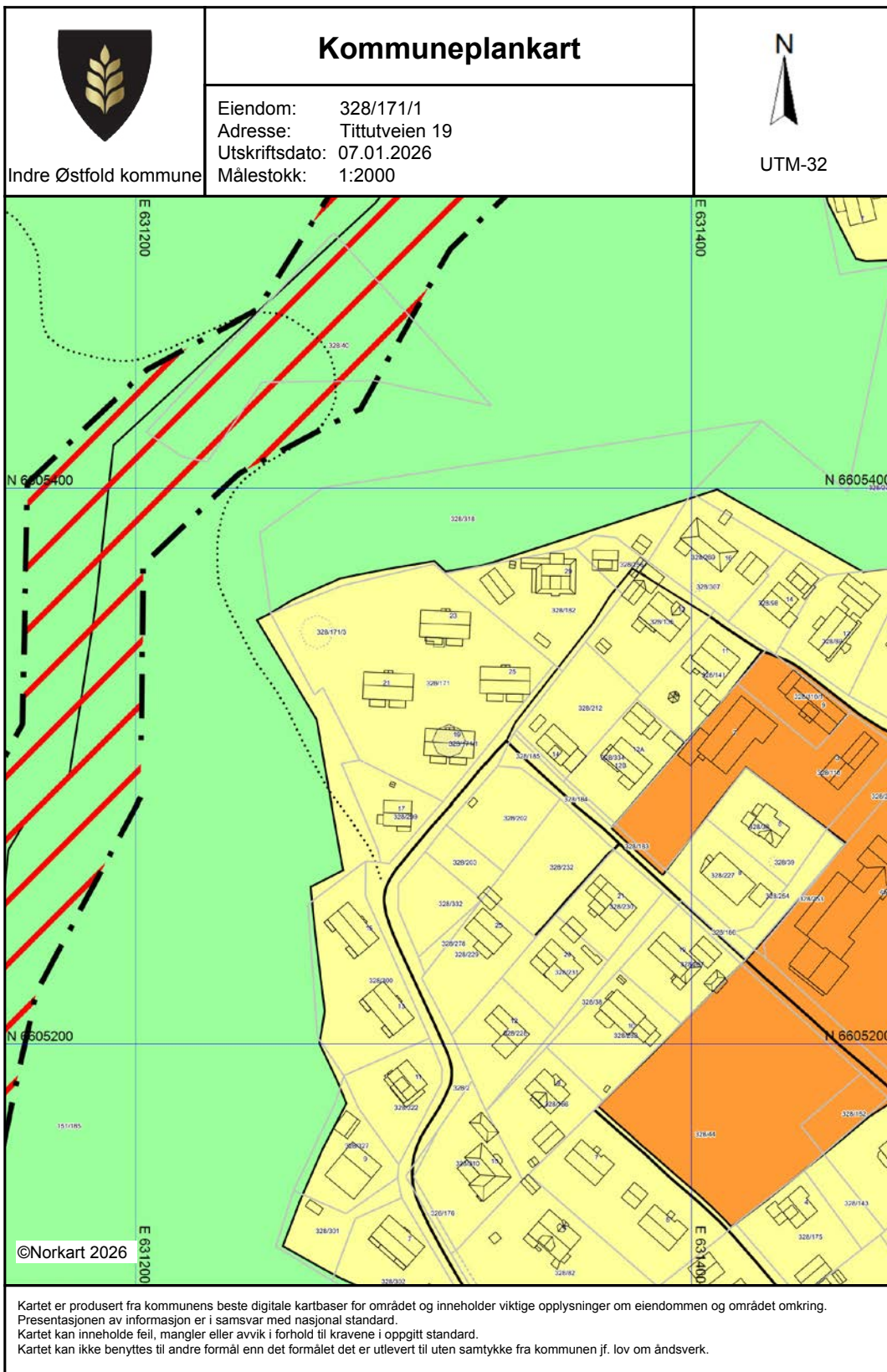
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Andre typer bebyggelse - næværende
-  Friområde - næværende
-  LNFR-areal - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - næværende
-  Gang-/sykkelveg - næværende



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐

Merknad: Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i våre arkiver for opprinnelige boliger. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.
Det er gitt ferdigattest for piperehabilitering.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012519600001 Mysen 1960	Boliger	07.01.1960
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen	Boligområde, Nåværende	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.2 og § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 09.01.2026

Indre Østfold kommune
Dag Vestad

Nabolagsprofil

Tittutveien 19 - Nabolaget Østereng/Vandugveien - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Smestad	6 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.5 km	
Mysen stasjon	18 min
Linje R22	
1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	22 min
481 elever, 22 klasser	
1.8 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
434 elever, 19 klasser	
2.5 km	
Mysen videregående skole	16 min
800 elever, 50 klasser	
1.4 km	
Askim videregående skole	16 min
850 elever, 47 klasser	
13.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Momarken	14 min
Mysen Videregående Skole - Østfol...	13 min

«Rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

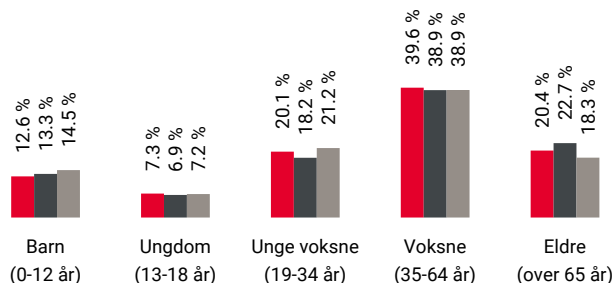
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østereng/Vandugveien	1 206	583
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	13 min
82 barn	
1 km	
Symra barnehage (0-5 år)	6 min
53 barn	
2.6 km	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	7 min
91 barn	
2.6 km	

Dagligvare

Spar Momarken	13 min
Bunnpris Mysen	20 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
1.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



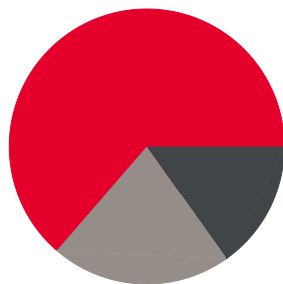
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Funderudparken	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Planteskoleveien balløkke	14 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚴 A.C.E Xpress Mysen	18 min	🚶
🚴 Family Sports Club Mysen	7 min	🚗

Boligmasse



63% enebolig
15% blokk
21% annet

«Stille og rolig med nærhet til sentrum og fine turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

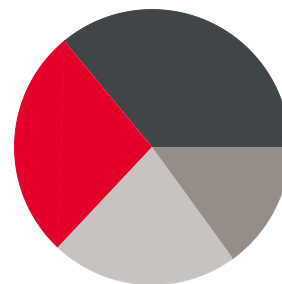
21 min



Vitusapotek Mysen

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



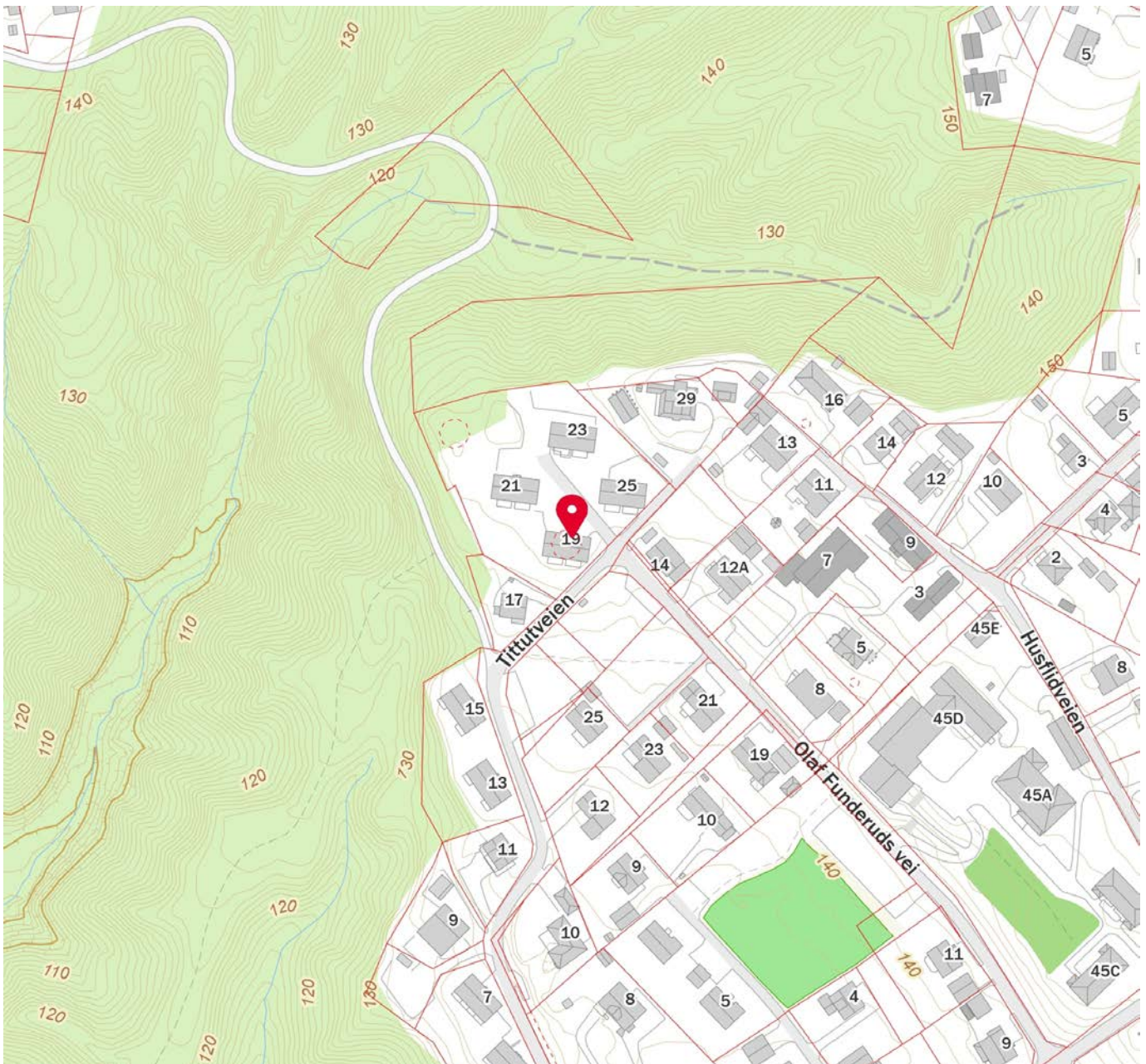
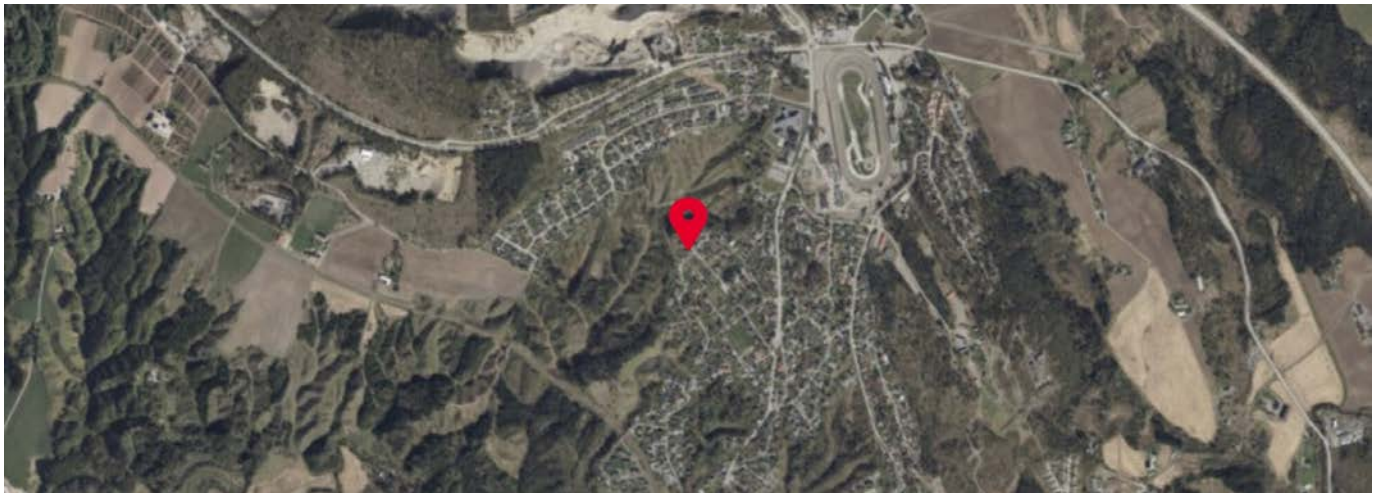
0%

48%

Østereng/Vandugveien
Mysen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Tittutveien 19
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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