

**aktiv.**

Smedgata 32B, 1850 MYSEN

**Pen andelsbolig sentralt i Mysen.  
2 soverom. Egen garasje plass.**



Eiendomsmegler MNEF

## Anita Heer

**Mobil** 959 48 193

**E-post** anita.heer@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 623 627,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 474 977,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 125,-  
**Selger:** Solveig Marie Thoresen  
Roar Bjarne Thoresen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 74/74 kvm  
**Tomtstr.:** 8300.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 330, bnr. 329  
**Snr.** 2  
**Andelsnr.:** 2103  
**Oppdragsnr.:** 1113250039

# Velkommen til Smedgata 32B

Her har vi gleden av å presentere en pen andelsleilighet i Mysen Bysenter Borettslag. Bygget er oppført i 2007, og leiligheten har et bruksareal på 74 kvm. I tillegg kommer en egen garasjeplass og en utvendig bod.

Leiligheten inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/baderom og bod.

Gjennomgående leilighet, inngang fra plan over butikkssenter ved fasade som vender mot øst. Markterrasse vender mot vest ved fellesområde med atrium. Leiligheten har kort gangavstand til alle sentrale funksjoner og servicetilbud som spisesteder, forretninger og kjøpesenter, skoler, treningssenter, kino, bibliotek, jernbane/buss med jevnlig avganger til Ski og Oslo. Kort avstand til turområder langs Mysenelva og Høytorp Fort.

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold:

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	54
Budskjema .....	79

# Om eiendommen:

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 74 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 12 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt på stedet og sammenstilt med tegninger fra byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune.

- Bruksareal av boenheten er inkludert innvendige vegger, sjakter ved våtrom og kjøkken for vannrør og ventilasjon
- Ved stue er det utgang til markterrasse mot vest; areal er oppmålt til 19,8 m<sup>2</sup>
- Utenfor leilighetens inngangsparti på østsiden er det bruksområde med betongheller på ca. 6 m<sup>2</sup>
- På plan over butikkssenter er det er det utvendig fellesareal med plen, og beplantning
- På eiendommen til borettslaget er det oppført frittstående garasjerekke hvor andelsboligen disponerer parkering for 1 bil, og bodrekker hvor andelsboligen disponerer 1 bod.
- Parkering i garasjerekke med egen port, areal av garasjen innenfor stendere er oppmålt til 18,2 m<sup>2</sup>
- I garasjen er det støpt dekke og nedre del av bakvegg
- Uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord
- Vippeport i stål, motorstyrt
- Utvendig bod; areal innenfor stendere er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>
- I boden er det støpt dekke, uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord / plater
- Dør av tre, finert dørblad

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

8300.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en flat tomt som er på tak over forretningsbygg.

- Asfaltert oppkjørsel til garasjerekke og bodrekker
- Asfalterte gangveier foran boligblokken med fellesareal, atriumhage med betongheller ved område for sittegruppe
- Tomten er for øvrig opparbeidet med plen, busker, hekker og annen beplantning.

### **Beliggenhet**

Borettslaget er beliggende i Mysen sentrum ved Mørstad senter. Intern beliggenhet i borettslaget er i 1. etg. med leiligheter på hver side. Gjennomgående leilighet, inngang fra plan over butikk-senter ved fasade som vender mot øst. Markterrasse vender mot vest ved fellesområde med atrium, utsikt mot omkringliggende bebyggelse i sentrum og under åsen ved Høytorp Fort.

Leiligheten har kort gangavstand til alle sentrale funksjoner og servicetilbud i sentrum.

- I samme bygning er det bl.a. dagligvareforretning og vinmonopol.
- Kort vei til spisesteder, forretninger og kjøpesenter.
- Nærhet til skoler, treningssenter, kino, bibliotek, jernbane/buss med jevnlig avganger til Ski og Oslo.
- Kort avstand til turområder langs Mysenelva og Høytorp Fort.

### **Bebyggelsen**

Det er primært næring-, leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Haaland Takst & Boligveiledning AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Haaland Takst og Boligveiledning AS.

Objektet er en andelsleilighet ved Mysen Bysenter borettslag

- Bebyggelsen består av 3 lavblokker som er bygget over kjøpesenter
  - Borettslaget har 36 leiligheter
  - Kombinasjonsbygg med bolig - og næringslokaler
- Boligene er oppført i 2007 / 2008.

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon

- Utfyllende veggfelt ved balkonger, terrasser, svalgang og øvrige inngangsparti er med

isolert stenderverk

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis

I boliger er det vinduer i treramme med 2-lags energiglass

- Inngangsdør til leiligheten er av tre med kjerne av spon

Brannklassifisert ( B-30 ) og lydisolert ( 35 dB)

- Terrassedør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass

Støpt dekke ved markterrasse

- Terrassebord med impregnerte materialer

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

Det foreligger tegninger av prosjekterte boenheter i bygningen.

- Innhentet via byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

### **Innhold**

Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/baderom og bod.

I tillegg følger en garasje plass og en bod.

### **Standard**

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Haaland Takst og Boligveiledning AS.

Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligblokken er av god kvalitet og standard.

Boenheten fremstår i hovedsak som velholdt innvendig og utvendig med normal bruksslitasje.

Det er ikke foretatt endringer i leiligheten.

### **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:**

Innvendig, Radon, TG2:

Det er ikke mottatt opplysninger om foretatt radonmåling i bygningen.

Kart fra ngu angir lav til moderat aktsomhetsgrad i sentrum av Mysen.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta radonmåling i perioden oktober - april.

Baderom/vaskerom, Overflater vegger og himling, TG2:

- Flislagte vegger
- Senket himling med malte himlingplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderom/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Sluk er av plast, klemring, membran av ukjent utførelse.

- Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeid med tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Egen garasje plass.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

20888260

### **Radonmåling**

Det er ikke mottatt opplysninger om foretatt radonmåling i bygningen.

## Energi

### Oppvarming

Strøm

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 850 000

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

### Formuesverdi primær

Kr 731 328

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 925 311

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: ca. kr 3.251,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 1.006,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 4.870,- dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.



**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 125

**Andel Fellesgjeld**

Kr 623 627

**Fellesgjeld pr. dato**

11.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 85 056

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Mysen Byseter Borettslag

**Organisasjonsnummer**

989 954 571

**Andelsnummer**

2103

**Om borettslaget**

Mysen Bysenter Borettslag er tilknyttet BORI BBL og alle eierne må være medlemmer i BORI BBL.

Borettslaget består av 3 lavblokker med 36 leiligheter og næringslokaler.

Styreleder er Richard Davis.

E-post: [mysenbysenter@borimail.no](mailto:mysenbysenter@borimail.no).

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Nordea Bank ABP, Info pr 31.12.24:

Annuitetslån (IN), rente 6,25%, 4 terminer med løpetid fra 03.12.2007f-31.03.2048.

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er i prinsippet ikke tillatt som fastsatt i vedtektene, men kan godkjennes av styret. Dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere, kan styret kreve dyret fjernet. Dyret skal alltid holdes i bånd/bur i fellesområder. Når eier er bortreist og dyret er etterlatt hjemme, skal det holdes innelåst i leiligheten. Dyret skal luftes utenfor borettslagets arealer.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 330, bruksnummer 329, seksjonsnummer 2 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 2103 i Mysen Byseter Borettslag med orgnr. 989 954 571

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/330/329/2:

21.11.1958 - Dokumentnr: 2112 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2006 - Dokumentnr: 233939 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Fagerstad Utvikling V AS

Org.nr: 987 581 050

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2006 - Dokumentnr: 618238 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3072/7628

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen vedr. nybygg forretnings- og boligeiendom datert 27.03.2012.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.03.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i sentrumsområde.

- Id 012520150001 Områdereguleringsplan for Mysen sentrum, vedtatt 10.09.200015. Formål: fortau, kjørevei og sentrumsformål.

- Id 0125200701 Kommunedelplan for Mysen, vedtatt 22.02.2007. Formål: veiareal nåværende, bebyggelse nåværende.

- Kommuneplanens arealdel PlanId 3014202101 for perioden 2024-2035. Formål: sentrumsformål nåværende. Hensynsone: 320 flomfare.

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 § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF3-1, område avsatt til sentrumsformål i Mysen.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 850 000 (Prisantydning)

---

623 627 (Andel av fellesgjeld)

---

3 473 627 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)  
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 474 977 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 482 877 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 485 677 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. 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 avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog  
Eiendomsmegler MNEF  
[trine.krog@aktiv.no](mailto:trine.krog@aktiv.no)  
Tlf: 918 86 282

### **Ansvarlig megler**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

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

### **Salgsoppgavedato**

20.02.2025

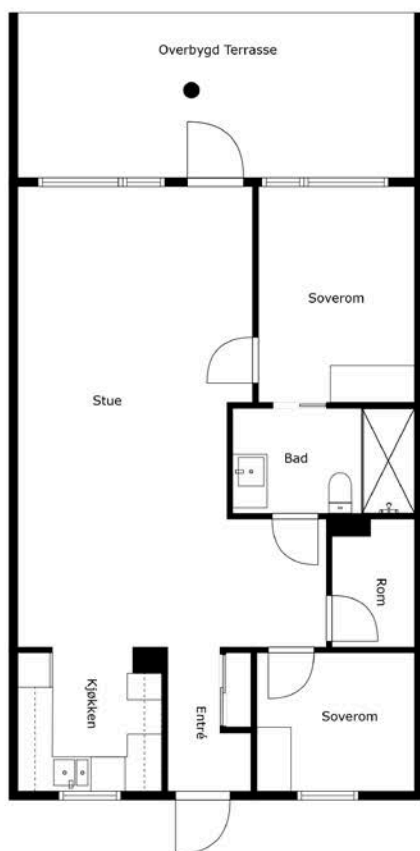












**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn...












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smedgata 32 B, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 329, snr. 2

 Andelsnummer 2103

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 20347-1196

Referansenummer: GF1428

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø  
Haaland



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

## Norsk takst

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



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

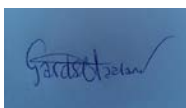
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

### Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland  
Uavhengig Takstingeniør  
gard@haaland-takst.no  
922 64 215



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en andelsleilighet ved Mysen Bysenter borettslag

- Bebyggelsen består av 3 lavblokker som er bygget over kjøpesenter
- Borettslaget har 36 leiligheter
- Kombinasjonsbygg med bolig - og næringslokaler

Boligene er oppført i 2007 / 2008

- Midlertidig brukstillatelse er datert 25.10.2007

Borettslaget står for vedlikehold av felles bygningsdeler

- Det er foretatt overflatebehandling av utvendig panel og øvrige fasader i 2023
- Rens av ventilasjonskanaler for avtrekk i hver leilighet er foretatt sommeren 2024
- Planlagt tiltak er å skifte / oppgradere calling-anlegget

Rominndeling i leiligheten er som ved opprinnelig oppførelse, og har livsløpsstandard.

- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligblokken er av god kvalitet og standard.
- Det foreligger FDV-dokumentasjon i boligperm

- Boenheten fremstår i hovedsak som velholdt innvendig og utvendig med normal bruksslitasje.

- Det er ikke foretatt endringer i leiligheten
- Ved markterrassen er det montert motorstyrt markise

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon

- Utfyllende veggfelt ved balkonger, terrasser, svalgang og øvrige inngangsparti er med isolert stenderverk

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis

I boligen er det vinduer i teramme med 2-lags energiglass

- Inngangsdør til leiligheten er av tre med kjerne av spon

Brannklassifisert ( B-30 ) og lydisolert ( 35 dB)

- Terrassedør i teramme, vindusfelt med 2-lags energiglass

Støpt dekke ved markterrasse

- Terrassebord med impregnerte materialer

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i leiligheten:

- Gulv med 3-stavs parkett, vinylbelegg i bod
- Vegger er med malt duk/ glassfibertapet og malte veggplater.
- Himling er med pusset og malt overflate

Etasjeskille i boligen er med betongdekke.

- Hulldekke-elementer med V-fuger

Dører i leiligheten er pressformede dører med speilprofiler, hvitmalt utførelse

- Fra soverom til bad er det skyvedør

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrom er med konstruksjon fra oppførelse av bygningen

- FDV-dokumentasjon levert fra utførende rørleggerfirma av våtrom til entreprenør er i boligperm for borettslaget.

Overflater

- Flislagt gulv med innstøpte varmekabler
- Flislagte vegger
- Senket himling med malte himlingplater

Sluk er av plast, klemring, synlig membran

Innredning med nedfelt servant

- Ettgreps blandebatteri
- Dusj med skyvevegger, skinne på gulv
- Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg mot stue
- Tilluft til baderom via spalte under dørblad
- Avtrekksventil i himling med styring av hastighet via kjøkkenventilator

### KJØKKEN

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Overflater:

- Parkettgulv
- Malt duk på veggplater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Malt himling / hulldekkelement

## Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate

- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av rustfritt stål
- Kjøkkenarmatur; ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.

## Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Integrrert kjøll - og fryseskap
- Avtrekksventilator / mekanisk avtrekksanlegg i boenheten

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Varme

- Oppvarming i leiligheten er med elektrisitet
- Termostatstyrte varmekabler på badrom
  - Panelovner i øvrige rom

### Ventilasjon

- I boenheten er det mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator
- Tilluft via ventiler i yttervegg og spalteventiler i øvre vinduskarm
  - Avtrekksventil på badrom

### Sanitær

- Hovedtilførsel vann er i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran
- Fordelerskap på vegg i badrom med rør-i-rørssystem
- Drenering fra fordelerskap med lekkasjevarsler nederst på vegg

### Varmtvannsbereider er plassert i hjørne ved kjøkkenbenk

- Fabrikasjon / modell: OSO, RB 120
- Volum: 116 liter
- Effekt: 2 kW

### Elektro

- Sikringssskap med kursoversikt er installert i boden
- Hovedsikring, 63 Amperé
  - 10 Automatsikringer

### Brannvern i leiligheten

- Felles brannalarm i borettslaget
- Detektor er montert i himling ( gang / stue )
- Slokkeutstyr er skumbeholder ( 6 liter )

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

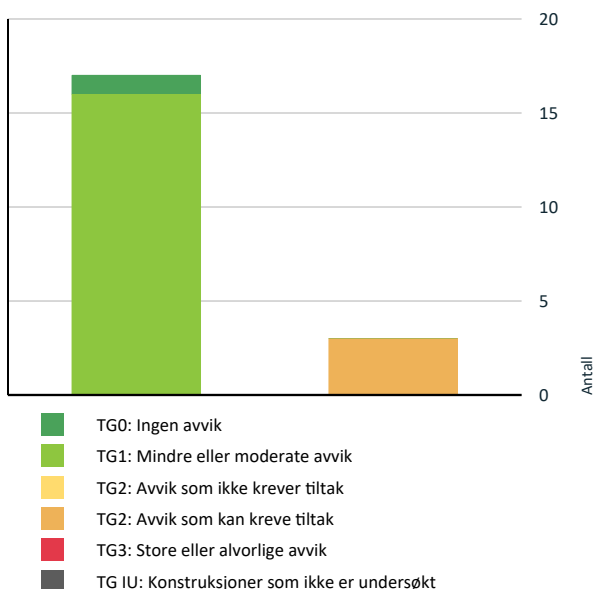
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger av prosjekterte boenheter i bygningen

- Innhentet via byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag som er bestilt på vegne av andelseiere er tjeneste med tilstandsvurdering av leilighet i forbindelse med salg.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av en andelsleilighet i kombinasjonsbygg med næringslokaler - og boliger.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600:2018, NS3424, NS 3940 og nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrom.  
- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.

- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.  
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult under tepper, bak møbler, skap, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter, og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.



**Våtrom > 1. > Baderom / vaskerom > Overflater  
vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



**Våtrom > 1. > Baderom / vaskerom > Sluk, membran  
og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Informasjon på Eiendomsverdi

### Standard

Leveranse for oppføring av boligblokken fra byggherre EBBL prosjekt AS med utførende totalentreprenør Veidekke er beskrevet i FDV-perm.

Boligens byggematerialer og bygningsdeler er av normal god kvalitet og standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt innvendig med normal bruksslitasje på overflater og utstyr.

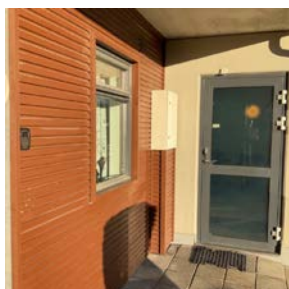
- Det er nylig foretatt vedlikehold utvendig med overflatebehandling av panel.
- Se for øvrig merknader i rapport som omhandler innvendig utstyr, bygningsdeler og overflater.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon  
- Veggfelt ved markterrasser, balkonger, svalganger og inngangsparti er med stenderverk.

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis.  
- Det foreligger FDV-dokumentasjon i boligperm



Veggfelt ved inngangsparti

### TG 1 Vinduer

I boligen er det vinduer i teramme med 2-lags energiglass  
- Luftespalter i øvre vinduskarm.

### TG 1 Dører

- Inngangsdør til leiligheten er av tre med kerne av spon.  
Brannklassifisert ( B-30 ) og lydisolert ( 35 dB)

# Tilstandsrapport

Fabrikat: Swedoor

FDV-dokumentasjon foreligger i boligperm

- Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass

På øvre dørrblad er det montert skinn for å sette døren i låst luftstilling. Denne fungerer ved å trekke dørhåndtak opp. Det anbefales å stramme til skinnen.



Brannklassifisert dørrblad

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

Utgang fra stue til markterrasse

- Støpt dekke med terrassebord



Markterrasse, overliggende støpt dekke med balkong

## INNVENDIG

### 1 TO 1 Overflater

- Gulv med 3-stavs parkett

I boden er det vinylbelegg

- Vegger er med malt duk/ strukturtafet og malte veggplater.

- Himling er med pusset og malt overflate / hulldekk-element

Normal bruksslitasje på gulv - og veggoverflater

- Det er registrert riper ved parkett på kjøkken og i stue.

Glippe mellom skjøter ved dør til soverom.

Parkett kan pusses ned ( slipesjikt )

- Ripper / sår på enkelte dørlister

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen er med betongdekke.  
- Hulldekke-elementer med V-fuger

## TG 2 Radon

Det er ikke mottatt opplysninger om foretatt radonmåling i bygningen.

Kart fra ngu angir lav til moderat aktsomhetsgrad i sentrum av Mysen

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta radonmåling i perioden oktober - april

## TG 1 Innvendige dører

Dører i leiligheten er pressformede dører av spon, dørblad med speilprofiler, hvitmalt utførelse

- Fra soverom til bad er det skyvedør

## VÅTROM

### 1. > BADEROM / VASKEROM

#### Generell

Våtrom er med konstruksjon fra oppførelse av bygningen.

- Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørleggerfirma.

### 1. > BADEROM / VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Senket himling med malte himlingplater

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport



Felt i dusjhjørne med hul lyd bak fliser. Det er ikke registrert sprekker i fuger eller fliser.

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast, klemring, membran av ukjent utførelse  
- Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeid med tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Sluk av plast, klemring \_ mørtel / ukjent type tettesjikt



Kopp til å trekke opp for rens av sluk

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant

- Ettgreps blandebatteri
- Dusj med skyvevegger, skinne på gulv
- Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg mot stue

# Tilstandsrapport



Dusj med skyvedører, spalte ved gulvskinne

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten.

- På badet er det avtrekksventil i himling med styring av hastighet via kjøkkenventilator.



Avtrekksventil i himling over dusjhjørnet

## 1. > BADEROM / VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

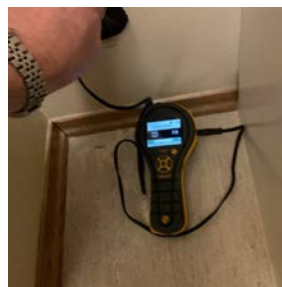
Det er foretatt hulltaking ved vegg i boden.

Ved bruk av Protimeter MMS 2 ble det målt normale fuktverdier på baksida av veggplate

- Det er heller ikke lukt som indikerer fukt



Tilstøtende vegg i bod mot våtsone på badet



Fuktindikator angir normale fuktverdier i isolasjon og plater i skillevegg.

## KJØKKEN

## 1. > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

## Overflater

- Parkettgulv
- Malte veggplater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Pusset og malt himling med betongelementer

## Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate

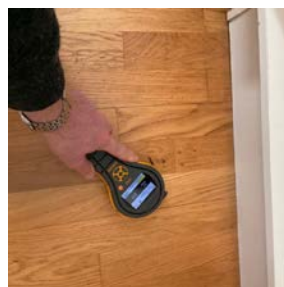
- Benkeplate av laminat
- Oppvaskum er av rustfritt stål
- Kjøkkenarmatur, - ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.
- Benkebereder, 116 liter

## Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøl - og fryseskap
- Avtrekksventilator / mekanisk avtrekksanlegg i boenheten



Måling med Protimeter angir normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenbenk / oppvaskmaskin.



Måling med Protimeter angir normale fuktverdier på gulv foran kjøle - og fryseskap

## 1. > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Boenheten er det mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

- Det er mottatt informasjon om utført rens av ventilasjonskanaler i juni 2024 ( i regi av borettslaget )



Flexit boligventilasjon \_ kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

- Rør-i-rør-system med fordelerskap på vegg i badrom
- Drenering fra fordelerskap med lekkasjevarsler nederst på vegg

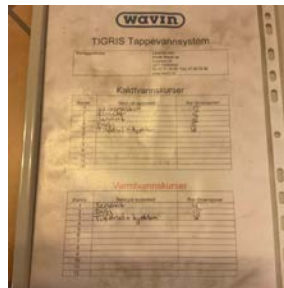
# Tilstandsrapport

Tilførsel i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran

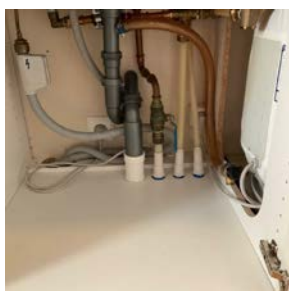
Synlige rør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast og stål



Fordelerskap i vegg på badetrom



Oversikt kurser / fordeling varmt - og kaldtvann



Røropplegg i kjøkkenbenk med hovedstoppekran



Stigerør i sjakt \_ plastrør med messingkopligng

## TG 1 Avløpsrør

- Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC

Avløpsrør i bygningens konstruksjon er av plast / PP  
- Tilgang for inspeksjon av rør via deksel / luke til sjakt mellom badetrom og bod

- Felles røropplegg er i bygningens underetasje.  
Det er ikke foretatt besiktigelse ved befarings for lokalisering av stakepunkt.



Avløpsrør i sjakt

## TG 1 Ventilasjon

I boligblokken er det en kombinasjon med naturlig og mekanisk ventilasjon

# Tilstandsrapport

- Naturlig tilluft via klaffventiler i yttervegg og luftespalter i øvre vinduskarm

- Avtrekksventil i himling på badrom  
Hastighet styres via kjøkkenventilator

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er installert i kjøkkenbenk

- Volum: 116 liter  
- Effekt: 2 kW

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Dette er for å unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet blir gjeldende dersom varmtvannsberederen skal skiftes ut, men det kan også gjøres for eksisterende bereder.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.



Installert i hjørne av kjøkkenbenk



Tekniske data

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er installert i leilighetens bod

Kursoversikt med angitt last / rom-plassering / utstyr

- Hovedsikring, 63 Ampere  
- 10 kurser med automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

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

**2007 Installert ved oppføring av boligblokk**

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

**Ja Arbeid med elektroteknisk anlegg i Mysen Bysenter Blokk B er utført av H/S Elektro AS**

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

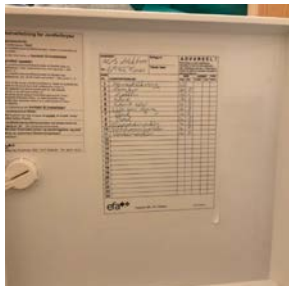
**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.

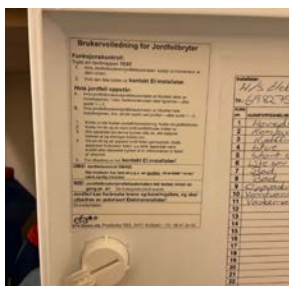
# Tilstandsrapport



Kursoversikt



Automatsikringer



Bruksanvisning for jordfeilvarsler \_ ukjent hvor denne er plassert \_ Evt. fellestavle ved trapperom

## TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er installert felles brannvarslingsanlegg i boligkomplekset

- Brannstavle ved inngangsparti / trapperom
- I leiligheten er sensor er montert i himling gang / stue
- Slokkeutstyr i leiligheten er skumbeholder ( 6 liter )

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

# Tilstandsrapport



Håndslukker med skum ( beholder på 6 liter )



Kontrollert i mars 2024

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

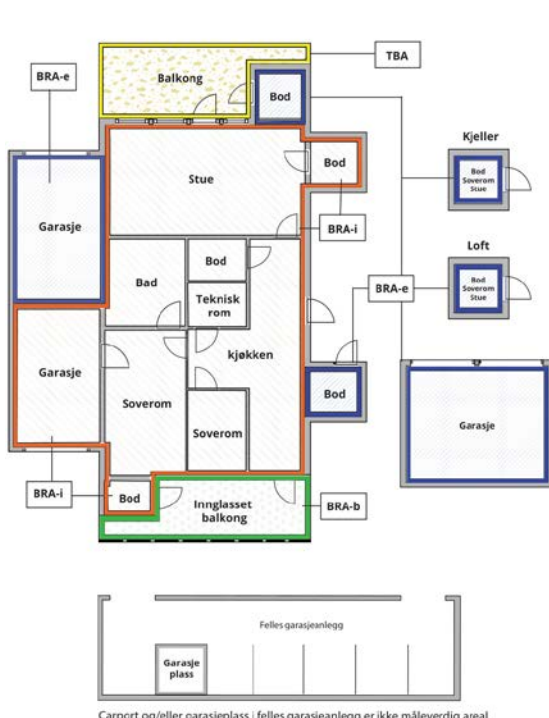
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.	74	23		97	12
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>23</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom , Baderom / vaskerom, Bod	Garasje , Utebod	

### Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med tegninger fra byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune.

- Bruksareal av boenheten er inkludert innvendige vegger, sjakter ved våtrom og kjøkken for vannrør og ventilasjon
- Ved stue er det utgang til markterrasse mot vest; areal er oppmålt til 19,8 m<sup>2</sup>
- Utenfor leilighetens inngangsparti på østsiden er det bruksområde med betongheller på ca. 6 m<sup>2</sup>

På plan over butikksenter er det er det utvendig fellesareal med plen, og beplantning

På eiendommen til borettslaget er det oppført frittstående garasjerekke hvor andelsboligen disponerer parkering for 1 bil, og bodrekke hvor andelsboligen disponerer 1 bod.

- Parkering i garasjerekke med egen port, areal av garasjen innenfor stendere er oppmålt til 18,2 m<sup>2</sup>  
I garasjen er det støpt dekke og nedre del av bakvegg
- Uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord
- Vippeport i stål, motorstyrt
- Utvendig bod; areal innenfor stendere er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>  
I boden er det støpt dekke, uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord / plater
- Dør av tre, finert dørbord

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

- Kommentar:* Det foreligger tegninger av prosjekterte boenheter i bygningen
- Innhentet via byggesaksavdeling ved Indre Østfold Kommune



### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	71	3

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Rom som tidligere er benevnt som S-rom er bod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Gard Sundbø Haaland Frank Roar Thoresen	Takstingeniør 901 90 082

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	329		2	8300.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi / Kartverket	Eiet

### Adresse

Smedgata 32 B

### Hjemmelshaver

Mysen Bysenter Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2103/MYSEN BYSENTER BORETTSLAG	989954571	2103	bori _ Boligbyggelaget Romerike	Bjarne Roar Thoresen og Solveig Thoresen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

2103

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslaget er beliggende i Mysen sentrum ved Mørstad senter  
Intern beliggenhet i borettslaget er i 1. etg. med leiligheter på hver side.

Gjennomgående leilighet, inngang fra plan over butikksenter ved fasade som vender mot øst.  
Markterrasse vender mot vest ved fellesområde med atrium, utsikt mot omkringliggende bebyggelse i sentrum og under åsen ved Høytorp Fort.

Leiligheten har kort gangavstand til alle sentrale funksjoner og servicetilbud i sentrum.

- I samme bygning er det bl.a. dagligvareforretning og vinmonopol
- Kort vei til spisesteder, forretninger og kjøpesenter
- Nærhet til skoler, treningssenter, kino, bibliotek, jernbane/buss med jevnlig avganger til Ski og Oslo.
- Kort avstand til turområder langs Mysenelva og Høytorp Fort.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

- Adkomst til leiligheten skjer via heis eller innvendig trapp med utgang til felles plan, direkte inngang til leiligheten.
- Fra plan over over butikksenter er det kjørevei til garasjer og område med gangveier til inngangsparti

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiendommen har en flat tomt som er på tak over forretningsbygg.

- Asfaltert oppkjørsel til garasjerekke og bodrekker
- Asfalterte gangveier foran boligblokken med fellesareal, atriumhage med betongheller ved område for sittegruppe
- Tomten er for øvrig opparbeidet med plen, busker, hekker og annen beplantning.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 361 464	2016	Info fra Eiendomsverdi; Salg registrert 26.09.2016 med kjøpesum 2 600 000 + fellesgjeld kr. 761 464

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	20888260	Fullverdi		

### Kommentar

Borettslaget er forsikret i Fremtind via Sameiet Smedgata 32.

Felles forsikring for bygningsmassen og boenheter.  
- Dekker også for faste inventar i hver enkelt boenhet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2024	Mottatt kopi av egenerklærings-skjema på e-post 9. desember '24	Gjennomgått	7	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF1428>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1113250039	
<b>Selger 1 navn</b>	
Frank Thoresen	
<b>Gateadresse</b>	
Smedgata 32B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Solveig Thoresen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1113250039

## Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Thoresen	c433b977a136d5cd2cb9f12f 50c87092f037f934	13.02.2025 17:09:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250039

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



**BORI BBL**

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

Generert 11.02.25  
Vår ref.: 707 / 2103

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	2103	<b>Bolignr</b>	H0203
<b>Boligselskap</b>	707 Mysen Bysenter Borettslag	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	SMEDGATA 32 B, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Solveig Thoresen	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 11.02.25: kr 9 127,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>
Felleskostnader	4 870	4 870	4 870	4 870	4 870	4 870
Innkrevde IN avdrag 1	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006	1 006
Innkrevde IN renter 1	3 251	3 251	3 251	3 251	3 251	3 251
<b>Total</b>	<b>9 127</b>	<b>9 127</b>	<b>9 127</b>	<b>9 127</b>	<b>9 127</b>	<b>9 127</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Nordea Bank ABP 6,25% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	9 260 513	623 627	03.12.07 - 31.03.48

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Nordea Bank ABP - 6,25% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24	4	9 260 513	03.12.07 - 31.03.48

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	707 Mysen Bysenter Borettslag (orgnr. 989954571)
<b>Antall enheter</b>	36
<b>Styrets e-post</b>	mysenbysenter@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Richard Davis (95805928)
<b>Forsikring</b>	Fremtind Forsikring AS (Polise 20888260)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	330/329
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer

informasjon.  
**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 623 627,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 3 547,00
<b>Formue</b>	kr 85 056,00	<b>Utgifter</b>	kr 39 433,00

## Merknader

Borettslaget er forsikret i Fremtind via Sameiet Smedgata 32.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).  
Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.  
Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr år ifbm terminforfall pr 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

# Vedtekter

for Mysen Bysenter Borettslag org nr 989 954 571

tilknyttet  
BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.05.06, sist endret  
29.03.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Indre Østfold kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Eidsberg Boligbyggelag rett til å eie inntil 5 av andelene.

(5) 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 42.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

#### 4. Borett 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.

Andelseieren er ansvarlig for montering, vedlikehold og betaling av et ladepunkt av typen Easee Charge i sin garasje fra en godkjent el-montør og å levere dokumentasjon til styret. Oppladning fra en vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

##### 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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes gjennomført.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

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

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

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

#### 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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



(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, 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

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## 12. Elbil og oppladbar hybrid bil

### 12-1 Borettslaget ansvar

Borettslaget er ansvarlig for å sørge for adekvat strøm og kurs til garasjene for å dekke behovet for oppladning av biler.

### 12-2 Andelseierens ansvar

Andelseieren er ansvarlig for montering, vedlikehold og betaling av et eget ladepunkt i sin garasje fra en godkjent el-montør og å levere dokumentasjon til styre. Opplading fra en vanlig stikkontakt er ikke tillatt. Andelseieren må betale for faktisk strømforbruk ved lading av elbil eller hybridbil, og er ansvarlig for å foreta en årlig måleravlesning, så forretningsfører kan utføre en årlig avregning pr 31.12. Eventuelle avregningsgebyrer må dekkes av den enkelte andelseier.

## **ORDENSREGLER MYSEN BYSENTER BORETTSLAG**

Eierne i Mysen Bysenter Borettslag er i henholdt til vedtektene forpliktet til å overholde følgende ordensregler fastsatt av styret:

### **1. Folkeskikk.**

Alle må vise gjensidig hensyn, sunn folkeskikk, og en god holdning til betydningen av et trivelig og vennlig bomiljø. Et blokkmiljø som vårt medfører forpliktelser beboerne i mellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område kan ha konsekvenser ikke bare for en selv, men også for andre beboere.

### **2. Ro og orden.**

Vi plikter alle å sørge for ro og orden. Andelseier har det hele ansvar for at han selv, hans husstand, og andre som gis adgang til leiligheten eller borettslagets fellesarealer, ikke skaper unødige ulemper av noen art for de andre sameierne. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager, og kl. 24.00 og 07.00 på helge- og fridager. Berørte naboer varsles når "større" fester arrangeres.

### **3. Oppbevaring.**

Fellesareal, trapperom, trapper, svalganger skal ikke anvendes til oppbevaring av søppel og gjenstander av noen art som kan hindre framkommeligheten. Dette er ikke minst viktig av hensyn til blant annet ambulansetjenesten og ved brann.

### **4. Parkeringsplasser.**

Den enkelte beboer skal enten benytte egen garasje eller parkering i butikk området. Parkering er kun tillatt på taket av 2. etg. ved avlastning/påstigning og kun i maks. 20 minutter. Alt annen parkering skal forekomme i 1. etg. ved butikk parkering.

### **5. Hensyn**

Det skal tas tilbørlig hensyn til naboer ved bruk av radio, musikkanlegg, TV, musikkinstrumenter og annet som kan virke sjenerende

### **6. Dyrehold**

Er i prinsippet ikke tillatt som fastsatt i vedtektene, men kan godkjennes av styret. Dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseier, kan styret kreve dyret fjernet. Dyret skal alltid holdes i bånd/bur i fellesområder. Når eier er bortreist og dyret er etterlatt hjemme, skal det holdes innelåst i leiligheten. Dyret skal luftes utenfor borettslagets arealer.

### **7. Grilling**

på terrasse skal skje uten sjenanse for øvrige andelseiere, og på en forsvarlig måte, slik at det ikke oppstår fare for branntillop.

### **8. Avfall og Renhold**

Avfall **skal kastes i respektive avfallskasser**. Intet avfall skal settes igjen i avfallsrommet utenfor kassene. Avfall som ikke passer i de fremsatte containere, må den enkelte andelseier selv frakte til avfallsplassen.

Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

### **9. Bruksmåte**

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper og markiser, eller på annen skjemmende måte.

Oppsetting av paraboler eller antenner er ikke tillatt.

Lys i garasjer, boder og renovasjons rom skal slukkes når området forlates.

### **10. Fellesanleggene.**

Fellessanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Man skal sikre at dører er låst etter seg. Adgang skal ikke gis til ukjente.

### **10. FREMLEIE**

Ved fremleie kreves samtykke fra borettslagets styre.

### **11. GENERELT**

Andelseier sørger for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til leiligheten for reparasjon ved behov. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

### **12. Ansvar**

Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.

Andelseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand, fremleietaker, eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen forøvrig, (husleielovens §§ 20 og 21 ).

Styret har fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å få andelseier til å følge de regler som er gitt ovenfor.

### **13. Styret**

har som en av sine oppgaver å bidra til at fellesskapet fungerer, og står gjerne til disposisjon dersom det er nødvendig å få hjelp til en rimelig avveining når ulike hensyn krysser hverandre, og motsetninger oppstår.

Klager skal fremsettes skriftlig, forutsatt at man først har tatt direkte kontakt med den eller de forholdet angår.

Vedtatt av styret, Mysen Bysenter Borettslag, den 5. november 2009.

for styret

Richard Davis

## Resultatregnskap 2023

Mysen Bysenter Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 788 761	2 632 235	2 807 700	2 855 000
Annen driftsinntekt	2	11 608	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	11	280 547	361 230	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 080 916</b>	<b>2 993 465</b>	<b>2 807 700</b>	<b>2 855 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	52 486	52 486	52 500	52 000
Konsulenttjenester	4	89 067	113 829	92 000	93 000
Kontingenter		14 690	14 690	15 000	15 000
Rep og vedlikehold	5	124 170	133 017	535 000	536 000
Forsikringer		2 072	1 948	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		410 570	318 199	437 000	480 000
Energi og fyring		52 309	58 413	70 000	70 000
Kabel-TV og telefoni		206 112	173 012	190 000	225 000
Driftskostnader	6	235 519	155 846	172 000	228 000
Kostnader til fellesameier		131 124	131 124	131 000	141 000
Andre driftskostnader	7	46 506	53 619	52 000	67 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 364 623</b>	<b>1 206 183</b>	<b>1 748 500</b>	<b>1 909 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 716 292</b>	<b>1 787 283</b>	<b>1 059 200</b>	<b>946 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		39 495	1	0	0
Finanskostnad		609 737	372 050	609 000	641 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-570 242</b>	<b>-372 049</b>	<b>-609 000</b>	<b>-641 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 146 050</b>	<b>1 415 233</b>	<b>450 200</b>	<b>305 000</b>
Overført til annen egenkapital	10	1 146 050	1 415 233	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 146 050</b>	<b>1 415 233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Mysen Bysenter Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	69 211 990	69 211 990
Sum varige driftsmidler		69 211 990	69 211 990
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		108	106
Sum finansielle anleggsmidler		108	106
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 212 098</b>	<b>69 212 096</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		222 350	200 466
Kundefordringer		23 034	31 933
Andre fordringer		18 469	3 185
Sum fordringer		263 853	235 584
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 765 799	2 317 242
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 029 652</b>	<b>2 552 826</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 241 750</b>	<b>71 764 922</b>

## Balanse 31.12.2023

Mysen Bysenter Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	180 000	180 000
Annen egenkapital	10	11 681 431	10 535 381
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 861 431</b>	<b>10 715 381</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		108	106
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	10 801 665	12 440 111
IN-Gjeld	11, 13	14 931 258	13 963 584
Borettsinnskudd	12, 13	34 610 000	34 610 000
Sum langsiktig gjeld		60 343 032	61 013 801
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 787	29 198
Annen kortsiktig gjeld		2 500	6 542
Sum kortsiktig gjeld		37 287	35 740
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 380 319</b>	<b>61 049 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 241 750</b>	<b>71 764 922</b>

Mysen Bysenter Borettslag

Fredrik Mortvedt  
Styrets leder

Anne-Grethe Filtvedt  
Styremedlem

Hans Petter Lie  
Styremedlem



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 330/329//2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	8 300,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6603959,2	<b>Øst</b>	631945,6	

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6603900,68	631944,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,43	
2	6603905,67	631930,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,97	
3	6603920,13	631889,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,41	
4	6603925,95	631892,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,26	
5	6603984,94	631912,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,50	
6	6603922,03	632045,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	146,50	
7	6603880,35	632027,86	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,08	
8	6603901,29	631965,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	65,75	
9	6603894,69	631963,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96	





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smedgata 32B  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193  
E-post: anita.heer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre