



aktiv.

Smedgata 32A, 1850 MYSEN

**Mysen - Pen og praktisk leilighet
med attraktiv beliggenhet i
sentrum. Heis og garasje.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicholas K. Johnsrud

Mobil 412 21 039

E-post nicholas.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Mysen - Pen og praktisk leilighet med attraktiv beliggenhet i sentrum. Heis og garasje.

Vi har gleden av å presentere denne leiligheten på Mysen.

Innhold:

3.etasje: Entré, gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, stue / spisestue, kjøkken.

Utebod, Garasje

Borettslaget er beliggende i Mysen sentrum ved Mørstad senter.

Intern beliggenhet i borettslaget er i 3. etg. med leiligheter på hver side. Gjennomgående leilighet, inngang fra svalgang som vender mot øst. Balkong vender mot vest ved fellesområde med atrium, utsikt mot sentrum og omkringliggende bebyggelse 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, kjøpesenter. Nærhet til skoler, treningssenter, kino, bibliotek, jernbane/buss med jevnlig avganger til Ski og Oslo

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 790 000,-	Soverom:	2
Fellesgjeld:	Kr 649 180,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 1 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 330, bnr. 329
Total ink omk.:	Kr 3 440 530,-	Snr.	2
Felleskostn.:	Kr 9 301,-	Andelsnr.:	1202
Selger:	Edvart Berger	Oppdragsnr.:	1113250190
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2007		
BRA-i/BRA Total	74/97 kvm		
Tomtstr.:	8300.2 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 74 m²

BRA-e: 23 m² Garasje og utebod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8300.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en flat tomt som er på tak over forretningsbygg. Asfaltert oppkjørsel til garasjerekke og bodrekke 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

Intern beliggenhet i borettslaget er i 3. etg. med leiligheter på hver side.

Gjennomgående leilighet, inngang fra svalgang som vender mot øst. Balkong vender mot vest ved fellesområde med atrium, utsikt mot sentrum og omkringliggende bebyggelse 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, 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..

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Adkomst til leiligheten skjer via heis eller innvendig trapp med utgang til svalgang med direkte inngang til leiligheten.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Boligveiledning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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.

Verditakst

Kr 2 850 000

Innhold

Innhold:

3.etasje: Entré, gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom , stue / spisestue, kjøkken.

Utebod , Garasje.

Standard

INNVENDIG

Byggeår: 2007

Boligens byggematerialer og bygningsdeler er av god standard. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt innvendig med normal bruksslitasje på overflater og utstyr. Det er foretatt vedlikehold utvendig med overflatebehandling av vegg og søyle på balkong. Stedvis er det registrert større bruksslitasje innvendig med behov for utbedringer. Se merknader i rapport som omhandler innvendig utstyr, bygningsdeler og overflater.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Malte veggplater, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate. Benkeplate av laminat / eikefinér. Oppvaskkum er av rustfritt stål. Kjøkkenarmatur, - ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.

Hvitevarer:

Integrert oppvaskmaskin. integrert kjøll - og fryseskap. stekeovn. Koketopp (kokeplater (innfelt i benkeplate. Avtrekksventilator / mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Måling med Protimeter angir normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenbenk, oppvaskmaskin, kjøle - og fryseskap.

Avtrekk:

Boenheten er det mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Det er mottatt informasjon fra styreleder om utført rens i juni 2024.

VÅTROM

Generell:

Våtrom er med konstruksjon fra oppførelse av bygningen. Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørleggerfirma og egenkontrollskjema for rør-i-rør tappevannssystem.

Overflater vegger og himling:

Flislagte vegger. Senket himling med malte himlingplater. Bruk av protimeter på veggoverflate i dusjhjørnet angir normale fuktverdier. Bruk av protimeter på veggoverflate nedre del ved våtsone angir normale fuktverdier.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler.

Vurdering av avvik TG 2:

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

Det er påvist andre avvik:

Ujevne overgang ved fliser; litt vannansamling inn mot vegg.

Konsekvens/tiltak:

Holde gulvoverflate under oppsikt. Om det skulle oppstå sprekker i fuger eller flis anbefales det å skifte ut fuge / flis.

Felt langs vegg hvor det er ujevn overgang flis. Hul lyd under flis ved et lite område.

Målt høyde ved sluk ok høydeforskjell til terskel

Sluk, membran og tettesjikt:

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

Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp ført til sluk.

Sluk av plast med kopp til å trekke opp for rens. Åpning ved enden av gulvskinne for å lede evt. vann på overflate til sluk.

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.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten. På badrom er det avtrekksventil i himling med styring av hastighet via kjøkkenventilator. Avtrekksventil i himling, samt dyse m/ ampull for sprinkleranlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er foretatt hulltaking ved vegg i boden. Ved bruk av Protimeter MMS 2 ble det målt normale fuktverdier på bakside av veggplate. Det er heller ikke lukt som indikerer fukt. Fuktindikator angir normale fuktverdier i isolasjon og trematerialer i skillevegg. Hulltaking i veggplate på bod.

Overflater:

Gulv med 3-stavs parkett.

Vegger er med malt duk/ strukturtapet og malte veggplater. Himling er med pusset og malt overflate / hulldekke-element Fuktmerke / sprekk i parkettgulv ved dør til balkong.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Innvendige dører:

Dører i leiligheten er pressformede dører av spon, dørblad med speilprofiler, hvitmalt utførelse. Fra soverom til bad er det skyvedør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rør-i-rør-system med fordelerskap på vegg i badrom. Drenering fra fordelerskap med lekkasjevarsler nederst på vegg. Tilførsel i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran. Synlige rør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast og stål.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC. Avløpsrør i bygningens konstruksjon er av plast / PP. Tilgang for inspeksjon av felles røropplegg er i bygningens underetasje. Det er ikke foretatt besiktigelse ved befaring for lokalisering av stakepunkt.

Ventilasjon:

boligblokken er det en kombinasjon med naturlig og mekanisk ventilasjon. Naturlig tilluft via klaffventiler i yttervegg. Avtrekksventil i himling på badrom. Hastighet styres via kjøkkenventilator

Andre VVS-installasjoner:

Det er installert sprinkleranlegg i boligblokken. Undertegnede takstmann har ikke kompetanse til å undersøke denne typen installasjon utover visuell besiktigelse av dyser / sprinklerhode. Dyse med ampull for sprinkleranlegg

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.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap er installert i leilighetens bod. Kursoversikt med angitt last / rom-plassering / utstyr

Hovedsikring,

63 Ampere

9 kurser med automatsikringer

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 bygningssakkyndig 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.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon. Veggfelt ved balkong og svalgang er med stenderverk. Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis. Panel på vegger ved svalgang er brannimpregnert fra fabrikk. Det foreligger FDV-dokumentasjon i boligperm. Svalgang, - betongkonstruksjon, veggfelt med stenderverk. Veggpanel er brannimpregnert fra fabrikk

Vinduer

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

Vinduer som vender ut mot svalgang er brannklassifiserte vinduer

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Stort vindu på soverom ved balkong støter mot karm. Øvre vindu på kjøkken har belegg mellom glass(Brannklassifisert).

Konsekvens/tiltak:

Justering av vindu på soverom

Vindusglass på kjøkken blir skiftet ut (e-post fra styreleder 26. sept. '24)

Vinduer ved svalgang er brannklassifisert EI-30.

Dører:

Inngangsdør til leiligheten er av tre med kjerne av spon. Brannklassifisert (B-30) og lydisolert (35 dB) Fabrikat: Swedoor FDV-dokumentasjon foreligger i boligperm.

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass Funksjon med skinne på øvre dørblad for å sette døren i låst luftstilling. Brannklassifisert og lydisolert dørblad
Små sår i dørkarm v/ låsebeslag

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i betongkonstruksjon. Flislagt dekke. vannrenne langs ytterkant med sluk i hjørne. Rekkverk / ramme i galvanisert stål med frontplater i laminert glass. Montert motorstyrt markise

Vurdering av avvik TG 2:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde på rekkverk er målt til 1,09 m.

Åpning er målt til 26 cm.

Vannrenne med sluk i hjørnet.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje.

Forsikringsselskap

fremtind

Polisenummer

20888260

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten er med elektrisitet. Termostatstyrte varmekabler på badetrom. Panelovner i øvrige rom

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 663 902

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 655 608

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

Fordelingen av felleskostnader er som følger:

Felleskostnader: kr. 4 870,-

Innkrevde IN avdrag: kr. 1 079,-

Innkrevde IN renter: kr. 3 352,-

Sum: kr. 9 301,-

Felleskostnadene inkluderer:

De dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 301

Andel Fellesgjeld

Kr 649 180

Andel fellesgjeld år

2024

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à 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.

Andel fellesformue

Kr 85 056

Andel fellesformue dato

01.09.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mysen Byseter Borettslag

Organisasjonsnummer

989 954 571

Andelsnummer

1202

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Nordea Bank ABP, Info pr 30.06.25:

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

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

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. 1202 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

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommunedelplan: Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen, vedtatt 22.02.2007. Formål: veiareal nåværende, bebyggelse nåværende.

Kommuneplan: 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 790 000 (Prisantydning)

649 180 (Andel av fellesgjeld)

3 439 180 (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)

3 440 530 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 448 430 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 451 230 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 900,- markedspakke kr 19 500 og visninger kr 2 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Nicholas Kolokotronis Johnsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
nicholas.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 412 21 039

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.09.2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smedgata 32 A, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 329

 Andelsnummer 1202

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 20347-1189

Referansenummer: CS1815

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- tilleggbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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
- Leiligheten i denne rapporten ble overtatt desember 2007

Rominndeling 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 gitt informasjon om foretatt vedlikehold ved leiligheten;

- Pusset og malt overflate på søyle og sidevegg ved balkong
- Montert motorstyrt markise ved stuevindu

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon

- Utfyllende veggfelt ved balkong og svalgang er med isolert stenderverk

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis

- Panel på vegger ved svalgang er brannimpregner fra fabrikk

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

- Vinduer som vender ut mot svalgang er brannklassifiserte vinduer

- Inngangsdør til leiligheten er av tre med kjerne av spon

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

- Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass

Balkong i betongkonstruksjon

- Flislagt dekke
- Vannrenne langs ytterkant med sluk i hjørne

- Rekkverk / ramme i aluminiumsprofiler med frontplater i laminert glass

- Montert motorstyrt markise ved stuevindu

INNENDIG

[Gå til side](#)

- 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 spillprofiler, hvitmalt utførelse

- Fra soverom til bad er det skyvedør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrom er med konstruksjon fra oppførelse av bygningen.

Det foreligger FDV-dokumentasjon fra utførende rørleggerfirma.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Overflater:

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

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate

- Benkeplate av laminat / eikefinér
- Oppvaskkum er av rustfritt stål
- Kjøkkenarmatur, - ettgreps blandeatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.

Hvitevarer:

- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøll - og fryseskap
- Stekeovn
- Kokeapp (kokeplater) innfelt i benkeplate
- 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
- Avtrekksventil på badrom

Sanitær

- Hovedtilførsel vann er i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran
- Fordelerskap på vegg i badrom med rør-i-rør-system
- 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

- Sikringsskap med kursoversikt er installert i boden.
- Hovedsikring, 63 Amperé
- 9 Automatsikringer

Brannvern i leiligheten

- Felles brannalarm i borettslaget
- Detektor er montert i himling (gang / stue)
- Slokkeutstyr er med sprinkleranlegg; - sprinklerhoder i alle rom
- Pulverapparat (6 kg.)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

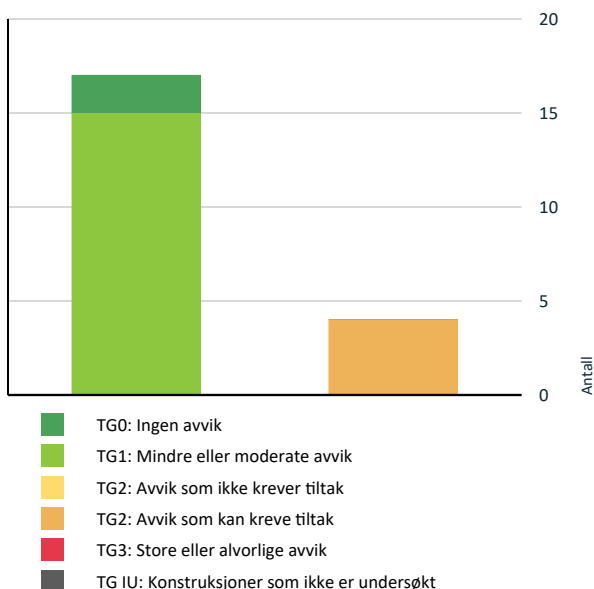
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger plantegning i boligmappe / prosjekt-tegning

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 andelseier er tjeneste med tilstandsvurdering av leilighet i forbindelse med salg.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av en andelsleilighet i kombinasjonsbygning 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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Stort vindu på soverom ved balkong støter mot karm

Øvre vindu på kjøkken har belegg mellom glass
(Brannklassifisert)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Våtrom > 3. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Ujevne overgang ved fliser; litt vannansamling inn mot vegg



Våtrom > 3. > Bad/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
Blokk A ferdigstilt i 2007

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 god standard.

Vedlikehold

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

- Det er foretatt vedlikehold utvendig med overflatebehandling av vegg og søyle på balkong.

- Stedvis er det registrert større bruksslitasje innvendig med behov for utbedringer.

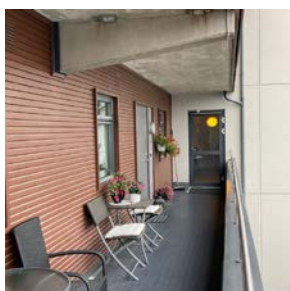
Se merknader i rapport som omhandler innvendig utstyr, bygningsdeler og overflater.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som betongkonstruksjon
- Veggfelt ved balkong og svalgang er med stenderverk

Fasader er kledd med liggende kledning, behandlet med beis
- Panel på vegger ved svalgang er brannimpregner fra fabrikk
Det foreligger FDV-dokumentasjon i boligperm



Svalgang, - betongkonstruksjon, veggfelt med stenderverk.
Veggpanel er brannimpregner fra fabrikk

TG 2 Vinduer

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

Vinduer som vender ut mot svalgang er brannklassifiserte vinduer

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Stort vindu på soverom ved balkong støter mot karm

Øvre vindu på kjøkken har belegg mellom glass
(Brannklassifisert)

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Justering av vindu på soverom

Vindusglass på kjøkken blir skiftet ut (e-post fra styreleder 26. sept. '24)



Vinduer ved svalgang er brannklassifisert EI-30

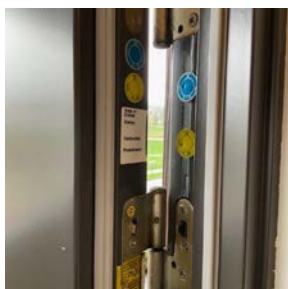
TG 1 Dører

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

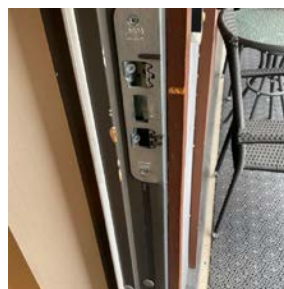
Fabrikat: Swedoor

FDV-dokumentasjon foreligger i boligperm

- Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass
Funksjon med skinne på øvre dørblad for å sette døren i låst
luftstilling.



Brannklassifisert og lydisolert dørblad



Små sår i dørkarm v/ låsebeslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkong i betongkonstruksjon
- Flislagt dekke

Tilstandsrapport

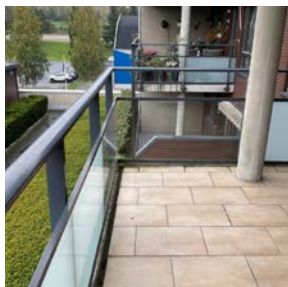
- vannrenne langs ytterkant med sluk i hjørne
- Rekkverk / ramme i galvanisert stål med frontplater i laminert glass
- Montert motorstyrt markise

Vurdering av avvik:

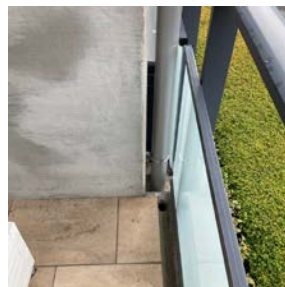
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Høyde på rekkverk er målt til 1,09 m
- Åpning er målt til 26 cm

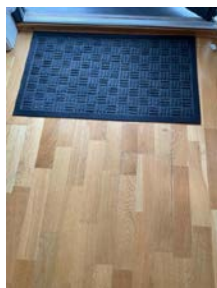


Vannrenne med sluk i hjørnet

INNSENDIG

TG 1 Overflater

- Gulv med 3-stavs parkett
- Vegger er med malt duk/ strukturtapet og malte veggplater.
- Himling er med pusset og malt overflate / hulldekke-element



Fuktmerke / sprekk i parkettgulv ved dør til balkong

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er ikke mottatt opplysninger om det er foretatt Radonmåling i bygningen.

Leiligheten er beliggende i 3. etg.

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

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

3. > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom er med konstruksjon fra oppførelse av bygningen.

Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørleggerfirma og egenkontrollskjema for rør-i-rør tappevannssystem.

3. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Senket himling med malte himlingplater



Bruk av protimeter på veggoverflate i dusjhjørnet angir normale fuktverdier



Bruk av protimeter på veggoverflate nedre del ved våtsone angir normale fuktverdier

3. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ujevne overgang ved fliser; litt vannansamling inn mot vegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde gulvoverflate under oppsikt.

- Om skulle oppstå sprekker i fuger eller flis anbefales det å skifte ut fuge / flis.



Felt langs vegg hvor det er ujevn overgang flis.
Hul lyd under flis ved et lite område.



Målt høyde ved sluk _ ok høydeforskjell til terskel

3. > BAD/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.

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp ført til sluk.



Sluk av plast _ med kopp til å trekke opp for rens



Åpning ved enden av gulvskinne for å lede evt. vann på overflate til sluk.

3. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant

- Ettgreps bløndebatteri
- Dusj med skyvevegger, skinne på gulv

Tilstandsrapport

- Termostatstyrt blandedbatteri
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg mot stue

3. > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten.

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



Avtrekksventil i himling, samt dyse m/ ampull for sprinkleranlegg

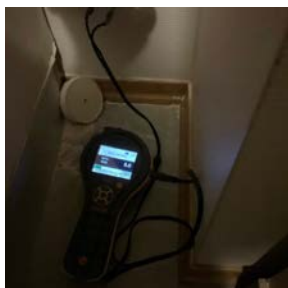
3. > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking ved vegg i boden.

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

- Det er heller ikke lukt som indikerer fukt



Fuktdikator angir normale fuktverdier i isolasjon og trematerialer i Hultaking i veggplate på bod skillevegg.

KJØKKEN

3. > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Overflater:

Tilstandsrapport

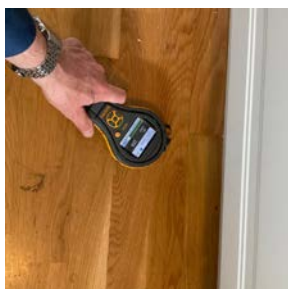
- Parkettgulv
- Malte veggplater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Malte himlingsplater

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter, hvitmalt overflate

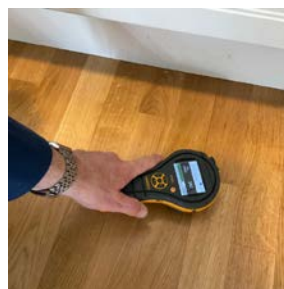
- Benkeplate av laminat / eikefinér
- Oppvaskkum er av rustfritt stål
- Kjøkkenarmatur, - ettreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin.

Hvitevarer:

- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøle - og fryseskap
- Stekeovn
- Koketopp (kokeplater (innfelt i benkeplate
- 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

3. > KJØKKEN

Avtrekk

Boenheten er det mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.

- Det er mottatt informasjon fra styreleder om utført rens i juni 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

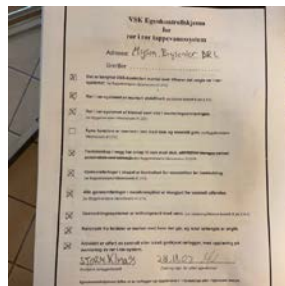
Tilførsel i kjøkkenbenk med stengeventil / hendel til stoppekran

Synlige rør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast og stål

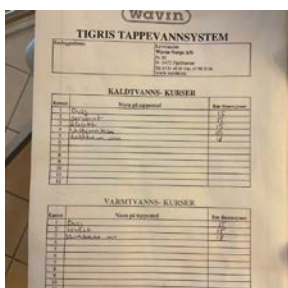
Tilstandsrapport



Fordelerskap i vegg på badetrom



Kontrollskjema for rør-i-rør tappevannssystem



Oversikt kurser



Rørpropp i kjøkkenbenk _ stengeventil _ varmtvannsbereider

! 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 felles røropplegg er i bygningens underetasje.

Det er ikke foretatt besiktigelse ved befaring for lokalisering av stakepunkt.

! TG 1 Ventilasjon

I boligblokken er det en kombinasjon med naturlig og mekanisk ventilasjon

- Naturlig tilluft via klaffventiler i yttervegg

- Avtrekksventil i himling på badetrom

Hastighet styres via kjøkkenventilator

Tilstandsrapport



Tilluft til soverom via ventil i yttervegg

Andre VVS-installasjoner

Det er installert sprinkleranlegg i boligblokken

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse til å undersøke denne typen installasjon utover visuell besiktigelse av dyser / sprinklerhode.



Dyse med ampull for sprinkleranlegg

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.

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap er installert i leilighetens bod

Kursoversikt med angitt last / rom-plassering / utstyr

- Hovedsikring, 63 Ampere
- 9 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 Arbeid med elektroteknisk anlegg i Mysen Bysenter Blokk A er utført av H/S Elektro AS

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

Ja H/S Elektro AS

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

Ja Installasjon i ny leilighet

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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.



Kursoversikt



Innmat i sikringsskap med automatsikringer

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Installert felles brannvarslingsanlegg i boligkomplekset

- Sensor er montert i himling gang / stue

Installert sprinkleranlegg i bygningen

- Dyser / sprinklerhoder i alle rom

I tillegg er det pulverapparat (6 kg.)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



Eksempel på dyse for sprinkleranlegg



Pulverapparat er kontrollert i mars '24

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/74 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	79 685
Frادrag for andel felles gjeld	-	652 271

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Det er foretatt en vurdering av markedsverdi ved å innhente opplysninger fra samlet database som omhandler boligomsetning i Norge.
- I boligens nærområde og i kommunen er det et velfungerende boligmarked.

For å vurdere situasjonen på markedet for denne type bolig er det sett på boligomsetning i området foregående år og de siste 3 år.

- Det er foretatt undersøkelse av omsatte leiligheter som er av tilsvarende type og størrelse.
 - Det er innhentet informasjon om utvikling av gjennomsnittlig kvadratmeterpris for tilsvarende boligtyper i nærliggende område.
 - For vurdering av tomtens markedsverdi er det foretatt sammenligning av tomtesalg i nærområde, - justeres med prisindeks.
- Vurdering er foretatt som andel av borettslagets totale tomtestørrelse.

Eksempel sammenlignbart salg opplyst fra forretningsfører

Adresse	P-rom	Salg	Pris	Fellesgjeld	Totalpris	m2 pris	Soverom
Smedgata 32 B, 1850 Mysen	71 m2	Juni 2024	3 600 000	0	3 600 000	50 704	2

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smedgata 32C ,1850 MYSEN 70 m² 2008 2 sov			21-03-2024	2 450 000	3 000 000	714 016	3 714 016	53 057
2	Smedgata 32B ,1850 MYSEN 71 m² 2007 2 sov			27-05-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	45 070
3	Smedgata 32A ,1850 MYSEN 71 m² 2008 2 sov			30-10-2022	2 800 000	2 700 000	390 939	3 090 939	43 534
4	Smedgata 32C ,1850 MYSEN 70 m² 2008 2 sov			03-03-2021	2 800 000	2 800 000	15 714	2 815 714	40 224
5	Smedgata 32A ,1850 MYSEN 86 m² 2008 0 sov			03-02-2021	3 500 000	3 400 000	18 480	3 418 480	39 750

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader for andelsbolig i Mysen Bysenter Borettslag	Kr.	54 228
Dekker bl.a. Bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, garasje og utebod		
Innkrevde IN avdrag 1	Kr.	53 172
Innkrevde IN renter 1		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	107 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	650 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	360 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	50 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	410 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Leiligheten er beliggende i midten av boligblokken med mindre støy fra trafikk

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

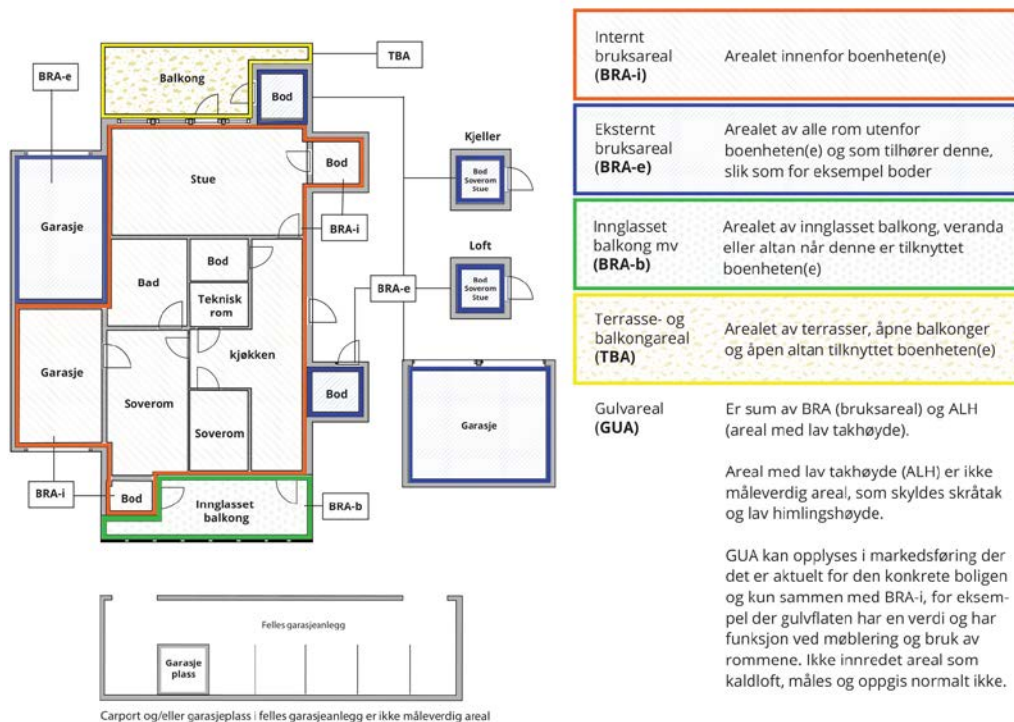
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.	74	23		97	12
SUM	74	23			12
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.	Entré , Gang , Soverom , Bod , Bad/vaskerom , Stue / Spisestue, Soverom 2, Kjøkken	Utebod , Garasje	

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med tegning vedlagt i boligperm

- Bruksareal av boenheten er inkludert innvendige vegger, sjakter ved våtrom og kjøkken for vannrør og ventilasjon
- Ved stue er det utgang til balkong mot vest; areal er oppmålt til 12,1 m²
- Utenfor leilighetens inngangsparti ved svalgangen på østsiden er det bruksområde på ca. 6 m²

På plan over butikkssenter er det et 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 bod i enden av rekken.

- Parkering i garasjerekke med egen port, areal av garasjen innenfor stendere er oppmålt til 18,2 m²
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 m²
I boden er det støpt dekke, uisolerte vegger med stenderverk, skillevegger med panelbord / plater
- Dør av tre, finert dørblad

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegning i boligmappe / prosjekt-tegning

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	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
23.9.2024	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Erlend Berger	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	329		0	8300.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedgata 32 A

Hjemmelshaver

Mysen Bysenter Borettslag

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/MYSEN BYSENTER BORETTSLAG	989954571	H0302	bori _ Boligbyggelaget Romerike	Berger Edvart

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1202	79 685 31.12.2023	652 271 30.09.2024

Kommentar

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget er beliggende i Mysen sentrum ved Mørstad senter
Intern beliggenhet i borettslaget er i 3. etg. med leiligheter på hver side.
Gjennomgående leilighet, inngang fra svalgang som vender mot øst.
Balkong vender mot vest ved fellesområde med atrium, utsikt mot sentrum og omkringliggende bebyggelse 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, 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 svalgang med direkte inngang til leiligheten.

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 bodrekke
- 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
2 051 538	2013	Info fra Eiendomsverdi; Salg registrert 12.03.2013 med kjøpesum 1 200 000 + fellesgjeld kr. 851 538

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	04.11.2024	Mottatt fra selger mandag 4. nov. '24	Gjennomgått	11	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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/CS1815>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250190	

Selger 1 navn
Erlend Berger

Gateadresse	
Smedgata 32A	

Poststed	Postnr
MYSEN	1850

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Edvart Berger

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalnr.

21081094

Document reference: 1113250190

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1113250190

Tilleggskommentar

Tilstandsrapport for leiligheten er utført av Haaland Takst & Boligveiledning AS, Trøgstad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Berger	6c0a63f5df927c931bfead c48a2bf2e187c40c1a	01.09.2025 21:39:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250190

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

**BORI BBL**

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

Generert 01.09.25
Vår ref.: 707 / 1202
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	1202	Bolignr	H0302
Boligselskap	707 Mysen Bysenter Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	SMEDGATA 32 A, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Edvart Berger	Bygningstype	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 01.09.25: kr 9 301,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	4 870	4 870	4 870	4 870	4 870	4 870
Innkrevde IN avdrag 1	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079
Innkrevde IN renter 1	3 352	3 352	3 352	3 352	3 352	3 352
Total	9 301	9 301	9 301	9 301	9 301	9 301

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 6,25% Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.25	4	8 971 206	642 850	03.12.07 - 31.03.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 6,25% Annuitetslån (IN), Info pr 30.06.25	4	8 971 206	03.12.07 - 31.03.48

Selskap og eiendom

Selskap	707 Mysen Bysenter Borettslag (orgnr. 989954571)
Antall enheter	36
Styrets e-post	aaarod@online.no
Styreleder	Richard Davis (95805928)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20888260)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/329
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 649 180,00	Andre inntekter	kr 3 547,00
Formue	kr 85 056,00	Utgifter	kr 41 049,00

Merknader

Borettslaget er forsikret i Fremtind via Sameiet Smedgata 32.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Innkrevde à 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 (borett) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) 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) Nekter 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(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 eiendommenes 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 besluttet 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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) Stemmeliikhet 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 besluttet 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.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Mysen Bysenter Borettslag avholdes 08.04.2025 kl 18.00
Sted: Mysen Rackethall, Smedgata 21

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 17.03.2025

Styret for Mysen Bysenter Borettslag

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

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 08.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styret foreslår at resultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møte.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Richard Davis

B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag: Odd Reidar Gulbrandsen og Gunn Berg

C. Valg av valgkomité

Forslag: Ola Ringstrøm, Marit J. Gulbrandsen og Bjørg T. Langbråten

D. Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.

Forslag: Delegat Richard Davis / varadelegat Tore L. Volden

Mysen Bysenter Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Richard Davis	(10.09.24-)	(Valgt for 1 år i 2024)
Styreleder	:	Fredrik Mortvedt	(-10.09.24)	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Anne-Grethe Filtvedt		(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Tore Ludvig Volden		(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	:	Reidar Gulbrandsen		(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem	:	Björg Toril Langbråten		(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomitè har bestått av Marit Gulbrandsen, Ola Ringstrøm og Gunn Berg.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024 har vært Fredrik Mortvedt som delegat og Tore Ludvig Volden som varadelegat.

SELSKAPSINFORMASJON

Mysen Bysenter Borettslag ble stiftet 10.05.2006 og har organisasjonsnummer 989 954 571.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger og er en av to seksjoner i Sameiet Smedgata 32. Eiendommen har gnr 330, bnr 329 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet saker som budsjettering, internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) og løpende vedlikehold.

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

Godkjent av styret, den 21.02.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 756 232	2 788 761	2 855 000	2 863 000
Annen driftsinntekt	2	8 354	11 608	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	12	287 697	280 547	0	0
Sum driftsinntekter		3 052 283	3 080 916	2 855 000	2 863 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	52 486	52 000	68 000
Konsulenttjenester	4	91 233	89 067	93 000	102 000
Kontingenter	5	14 690	14 690	15 000	15 000
Rep og vedlikehold	6	602 857	124 170	536 000	382 000
Forsikringer		2 142	2 072	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		412 056	410 570	480 000	493 000
Energi og fyring		51 485	52 309	70 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		216 708	206 112	225 000	228 000
Driftskostnader	7	468 474	235 519	228 000	541 000
Kostnader til fellesameier		140 940	131 124	141 000	142 000
Andre driftskostnader	8	72 660	46 506	67 000	71 000
Sum driftskostnader		2 141 705	1 364 623	1 909 000	2 104 000
Driftsresultat før finansposter		910 578	1 716 292	946 000	759 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		127 618	39 495	0	0
Finanskostnad		621 241	609 737	641 000	575 000
Sum finansposter		-493 623	-570 242	-641 000	-575 000
Årsresultat		416 955	1 146 050	305 000	184 000
Overført til annen egenkapital	11	416 955	1 146 050	0	0
Sum disponering		416 955	1 146 050	0	0

Balanse 31.12.2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	69 211 990	69 211 990
Sum varige driftsmidler		69 211 990	69 211 990
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	108
Sum finansielle anleggsmidler		0	108
Sum anleggsmidler		69 211 990	69 212 098
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		227 983	222 350
Kundefordringer		0	23 034
Andre fordringer		3 407	18 469
Sum fordringer		231 390	263 853
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 101 280	2 765 799
Sum omløpsmidler		3 332 670	3 029 652
SUM EIENDELER		72 544 660	72 241 750

Balanse 31.12.2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
Annen egenkapital	11	12 098 386	11 681 431
Sum egenkapital		12 278 386	11 861 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		0	108
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	9 260 513	10 801 665
IN-Gjeld	12, 14	16 001 929	14 931 258
Borettsinnskudd	13, 14	34 610 000	34 610 000
Sum langsiktig gjeld		59 872 442	60 343 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		388 712	34 787
Annen kortsiktig gjeld		5 120	2 500
Sum kortsiktig gjeld		393 832	37 287
Sum gjeld		60 266 274	60 380 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 544 660	72 241 750

Mysen Bysenter Borettslag

Richard Aaron Davis
Styrets leder

Anne-Grethe Filtvedt
Styremedlem

Tore Ludvig Volden
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 952 208	1 828 656	1 952 000	2 104 000
3603 Stipulerte renter	0	3 888	0	0
3604 Stipulerte avdrag	0	119 232	0	0
3611 Andel renter IN	621 206	605 359	641 000	575 000
3612 Andel avdrag IN	182 818	231 626	262 000	184 000
Sum felleskostnader	2 756 232	2 788 761	2 855 000	2 863 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	8 354	11 608	0	0
Sum andre driftsinntekter	8 354	11 608	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	60 000	46 000	46 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 486	6 000	8 000
Sum lønnskostnader	68 460	52 486	52 000	68 000

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	72 395	69 379	72 000	76 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	14 025	15 000	20 000
HMS	0	913	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	91 233	89 067	93 000	102 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 090	14 690	15 000	2 000
Kontingent BORI	12 600	0	0	13 000
Sum kontingenter	14 690	14 690	15 000	15 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	404 197	8 673	400 000	250 000
Vedlikehold VVS	0	2 053	0	0
Vedlikehold elektro	11 675	7 553	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	1 344	5 447	5 000	5 000
Vedlikehold heis	96 378	75 533	100 000	100 000
Vedlikehold garasjer	1 188	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	62 775	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	25 409	24 908	31 000	27 000
Avsetning vedlikeholdsfond	-108	2	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	602 857	124 170	536 000	382 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	389 150	165 468	150 000	460 000
Renholdstjenester	59 724	56 532	63 000	60 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	19 600	13 519	15 000	21 000
Sum driftskostnader	468 474	235 519	228 000	541 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	22 567	22 325	25 000	24 000
Lyspærer, sikringer etc	11 923	6 603	0	0
Verktøy og redskaper	263	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 792	8 295	15 000	10 000
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita	0	531	0	0
Generalforsamling/årsmøte	13 034	5 167	10 000	10 000
Velferdskostnader	10 097	644	0	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	585	540	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	72 660	46 506	67 000	71 000

Note 9 Anleggsmidler**Bygninger**

Anskaffelseskost pr.01.01	69 211 990
Anskaffelseskost pr.31.12	69 211 990

Bokført verdi pr.31.12 69 211 990

Anskaffelsesår 2006

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 180 000 fordelt på 36 à kr 5 000.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	11 681 431	10 535 381
Tilført til/fra EK fra årets resultat	416 955	1 146 050
Sum opptjent egenkapital 31.12	12 098 386	11 681 431

Note 12 Pantelån**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2007

34 601 990

Nedbetalt tidligere

23 800 325

Nedbetalt i år

182 784

Innbetalt IN i år

1 358 368

Lånesaldo 31.12

9 260 513

Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2048

Sum langsiktig gjeld

9 260 513

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel IN restansvar som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 872 442	60 342 923
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	69 211 990	69 211 990
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	74 610 000	74 610 000

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 992 364	2 517 086
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	416 955	1 146 050
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	2
Fradrag for gjennomført vedlikehold ført mot vedlikeholdsavsetninger	-108	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-182 784	-390 225
Nedskrivning IN-gjeld	-287 697	-280 547
Endringer i andre langsiktige poster	108	-2
B. Årets endring i disponible midler	-53 526	475 278
C. Disponible midler 31.12	2 938 839	2 992 364
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 332 670	3 029 652
- Kortsiktig gjeld	393 832	37 287
= Disponible midler 31.12	2 938 838	2 992 364

707 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Davis, Richard Aaron

Dato

2025-02-21

Identifikasjon

 Davis, Richard Aaron

Navn

Filtvedt, Anne Grethe

Dato

2025-03-04

Identifikasjon

 Filtvedt, Anne Grethe

Navn

Volden, Tore Ludvig

Dato

2025-02-21

Identifikasjon

 Volden, Tore Ludvig



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

Til generalforsamlingen i Mysen Bysenter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mysen Bysenter Borettslag som viser et overskudd på NOK 416 955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

05.03.2025 22:11:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

707 Mysen Bysenter Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.04.2025

Sted: Smedgata 21 - Mysen Racketklubb

21 av 36 mulige stemmegivere var representert.

21 deltok fysisk

Sak 1 A-D: Konstituering

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

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

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Styreleder Richard Davis velges til møteleder. Hege Sand fra BORI BBL velges til sekretær. Anne Grethe Filtvedt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 052 283 mot budsjett 2 855 000

Utgifter: 2 141 705 mot budsjett 946 000

Resultat: 416 955 mot budsjett 305 000

Ved IN betalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN lånet nedbetales. Uten reduksjon restansvar er samlet resultat kr 129 258 som er kr 175 742 mindre enn budsjettet

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på møte.

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 60.000 som fordeles internt i styret.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker.

Sak 6 A-B: Personvalg

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styreleder (2 år)

Richard Davis Enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Odd Reidar Gulbrandsen Enstemmig valgt

Gunn Berg Enstemmig valgt

Sak 6 C: Valgkomitè

Valgkomitè (3 posisjoner)

Ola Gustav Ringstrøm Enstemmig valgt

Marit Johanne Gulbrandsen Enstemmig valgt

Bjørge Toril Langbråten Enstemmig valgt

Sak 6 D: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

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

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

Delegat Richard Davis Enstemmig valgt

Varadelegat Tore Ludvig Volden Enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 08.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Davis, Richard Aaron

Dato

2025-04-08

Navn

Filtvedt, Anne Grethe

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Davis, Richard Aaron

Identifikasjon

 Filtvedt, Anne Grethe



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

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 avlasting/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.

Fellesanleggene 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

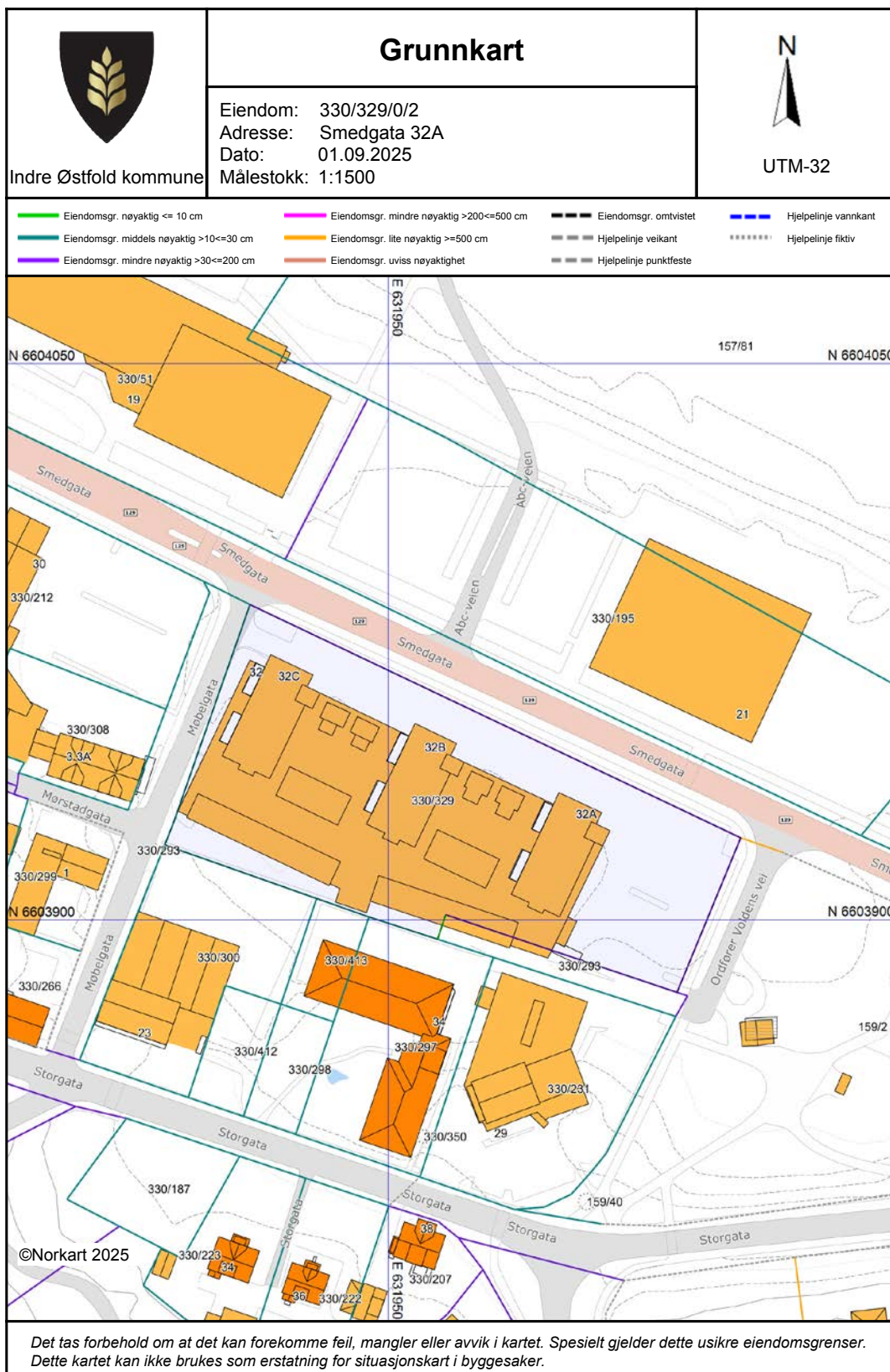
har som en av sine oppgaver å bidra til at fellesskapet fungerer, og står gjerne til disposisjon dersom det er nødvendig å få hjelp til en rimelig avveining når ulike hensyn krysser hverandre, og motsetninger oppstår.

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



Nabolagsprofil

Smedgata 32A - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mysen idrettshall	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Mysen stasjon	9 min
Linje R22	
0.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	6 min
481 elever, 22 klasser	
0.4 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
434 elever, 19 klasser	
0.5 km	
Mysen videregående skole	9 min
800 elever, 50 klasser	
0.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Hegglin kommunehus - Indre Østfold ...	5 min
Kulturtorget Indre Østfold	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

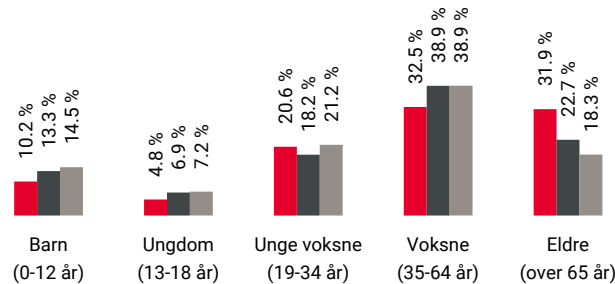
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mysen sentrum	1 519	921
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	9 min
91 barn	
0.7 km	
Symra barnehage (0-5 år)	9 min
53 barn	
0.7 km	
Susebakke barnehage (0-5 år)	20 min
91 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Kiwi Mysen	1 min
PostNord	0.1 km
Coop Extra Mysen	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



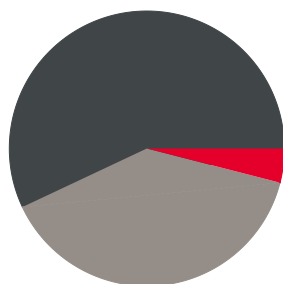
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Mysenhallen	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Måsan sandvolleyballbane 1	3 min	🚶
Sandvolleyball	0.2 km	
🚴 Family Sports Club Mysen	6 min	🚶
🚴 A.C.E Xpress Mysen	10 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
57% blokk
39% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

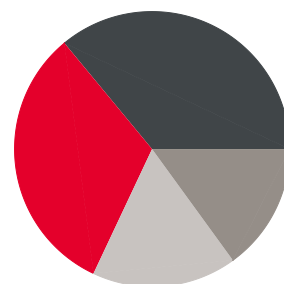
1 min 🚶



Vitusapotek Opsahljordet

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



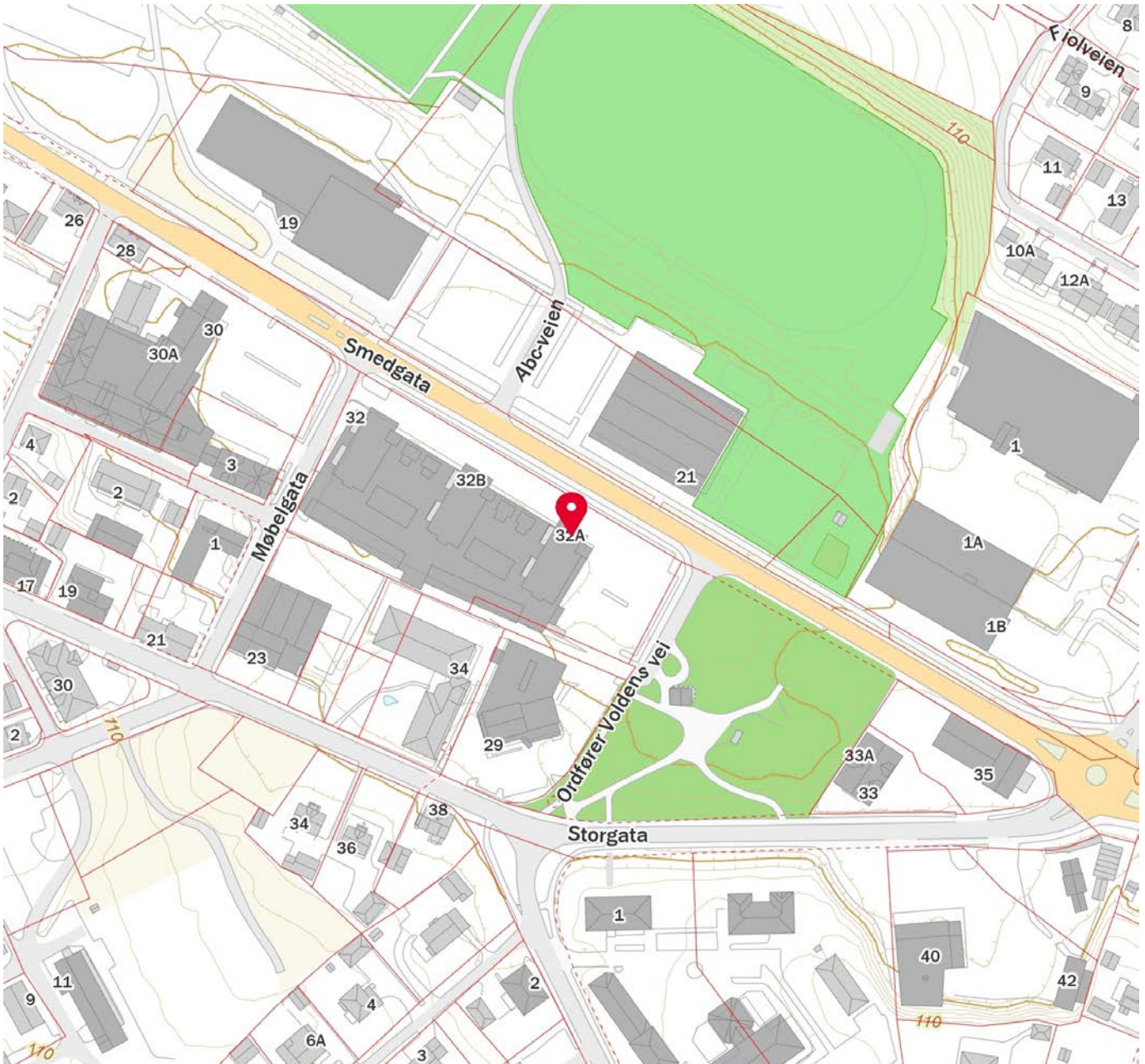
0%

61%

Mysen sentrum
Mysen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smedgata 32A
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicholas Kolokotronis Johnsrud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 412 21 039
E-post: nicholas.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre