



aktiv.

Kapellveien 14, 1850 MYSEN

**Nordre Mysen - Meget pen leil.
med god standard. Garasjeplass i
kjeller. Gangavstand til sentrum!
IN-ordning.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 840 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 139 278,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 980 628,-
Felleskostn.: Kr 9 743,-
Selger: Eli Johanne Ruud
Asbjørn Ruud
Morten Ruud
Liv Synnøve Ruud

Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 330, bnr. 178
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1113250038

Nordre Mysen - Meget pen leil. med god standard. Garasjeplass i kjeller. Gangavstand til sentrum!

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten på Nordre Mysen!

1. etg.: Entré, stue/kjøkken, soverom bad/wc og bod. (muligheter for å lage et soverom til)

I tillegg bod og garasjeplass i kjeller.

Beliggenhet:

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Nordre Mysen. Her er det gangavstand til alt av butikker, bibliotek, bank, tog-busstasjon mm. Fra Mysen går det tog hver time mot Follo og Oslo, og med Follobanen tar reisen til Oslo S ca. 55 min.

Fine turområder som Helsestien langs Mysenelva og opp mot Høytorp Fort. En liten biltur unna finner man Trømborgfjella som har merkede turstier sommer som vinter, og mange fine fiske- og badevann.

Det er ca. 30 min å kjøre til svenskegrensen (v/ Ørje), ca. 60 min å kjøre til Oslo (uten rushtrafikk).



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Budskjema	77

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten rundt Kapellveien 14 er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og beplantning som gir et innbydende og velholdt preg. Eiendommen tilhører et veldrevet borettslag med felles uteområder som gir gode muligheter for rekreasjon og sosialt samvær.

Som andelseier disponerer du en egen parkeringsplass i kjelleren, noe som gir en trygg og praktisk parkeringsløsning året rundt. Fra garasjeanlegget er det heis direkte opp til leiligheten, noe som gir ekstra komfort og tilgjengelighet – perfekt for både barnefamilier, eldre og alle som ønsker en trappefri hverdag.

Tomten er tilrettelagt for beboernes trivsel med lett adkomst og godt vedlikeholdte fellesarealer. Det er også sykkelparkering og mulighet for gjesteparkering i området.

Beliggenhet

Kapellveien 14 ligger i hjertet av Mysen, en sjarmerende småby i Indre Østfold kommune med cirka 7 026 innbyggere per 2023. Byen har beholdt sitt særpreg med unike butikker, koselige gater og et vennlig miljø som gir deg et smil og et hei når du går gjennom sentrum. Mysen er kjent for sitt rike kulturliv og arrangerer en rekke festivaler og arrangementer gjennom året, noe som gir et levende og inkluderende samfunn.

Byen er også et viktig knutepunkt for kollektivtransport, med Mysen stasjon som endestasjon for flere lokaltog på Østfoldbanens østre linje, samt gode

bussforbindelser til nærliggende områder og Sverige. For de friluftinteresserte tilbyr nærområdet flotte turområder som Trømborgfjella, med merkede løyper og serveringshytter, samt historiske steder som Høytorp fort. I tillegg finner du Momarken travbane i nærheten, kjent for sine travløp og tidligere det årlige Momarkedet. Daglige nødvendigheter er lett tilgjengelige med et variert utvalg av butikker, spisesteder og tjenester i sentrum. Byen har også et godt utbygd skole- og helsetilbud, med blant annet Mysen videregående skole og Edwin Ruuds hospital i nærheten.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Tog og buss.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Amundsen Takst og Tilstandsanalyse.

Bygget består av en moderne leilighetsblokk med fem etasjer, oppført i en betongkonstruksjon kombinert med teglstein og mørke fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat og tekket med PVC -duk. Bygget har et stilrent og tidløst uttrykk med rette linjer og store vindusflater med 3-lags glass, noe som gir gode lysforhold i leilighetene. Balkongene er romslige og har sorte metallrekkverk, som skaper en elegant kontrast til teglfasaden.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Boligen har malte alu beslåtte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra byggeår. Hev- og skyvedør med heldekkende 3-lags glass i stue, utgang til markterrasse fra byggeår. Overbygd vestvendt markterrasse på 20 m² med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregnerte terrassebord, rillet 28x120 mm.

Innhold

1. etasje: entré, stue/kjøkken, soverom bad og bod.

I tillegg bod og garasjeplass i kjeller.

Standard

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Amundsen Takst og tilstandsanalyse AS.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har en moderne utforming med en L-formet innredning. Skapfrontene er mørkeblå med en matt finish, og de integrerte hvitevarene gir et sømløst uttrykk. Kjøkkenet har både over- og underskap, noe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Benkeplaten er utført i lys laminat og har en nedfelt oppvaskkum med en ett-greps kjøkkenkran i sort utførelse. Hvitevarene er fra Electrolux og inkluderer en integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap, samt en platetopp innfelt i benkeplaten. For bedre arbeidsforhold er det montert belysning under overskapene. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet et balansert ventilasjonsanlegg, som sikrer god luftkvalitet.

BAD:

Badet har et stilrent design med flislagte gulv og vegger. Baderomsinnredningen består av et sort servantskap med glatte fronter, en hvit helstøpt servantplate, et sort blande batteri og et rundt speil med integrert belysning. Dusjsonen er utstyrt med en nedsenket dusjgrube og veggmonterte dusjdører i herdet glass, samt et dusjarmatur. Videre er det installert et vegghengt toalett med utenpåliggende systerne med glassfront, samt opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen. Gulvet har vannbåren gulvvarme, og ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Avvik Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 35 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Utenfor dusjsonen ble fallet målt til 15 mm, mens det lokale fallet i dusjsonen varierte mellom 4 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist lokale høydeforskjeller i dusjsonen som ikke oppfyller kravene i forskriften. Høyden på dusjgruben er målt til 5 mm.

Forskriftskravene er som følger:

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold i dusjsonen på et bad med nedsenkning:

- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt, der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Dette innebærer at gulvet i dusjsonen skal ha et fall på minst 1 cm per meter mot sluket, og at området hvor vannet treffer gulvet (nedslagsfeltet) skal være nedsenket med minst 10 mm.

For øvrige områder av baderommet gjelder et generelt krav om fall til sluk på minimum 1:100, det vil si 1 cm per meter.

Når det ikke er en nedsenkning på minimum 10 mm i dusjsonen, gjelder følgende preaksepterte ytelser for fallforhold:

1. Fall på minimum 1:50 (2 cm per meter) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket, dersom dusjen er plassert rett over sluket. Hvis dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt til sluket.
2. Fall til sluk på minimum 1:100 (1 cm per meter) på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Disse kravene er satt for å sikre at vann effektivt ledes til sluket og for å forhindre vannansamling som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

INNVEDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Flis i entré, resterende gulv har 1-stavs parkett.
- Vegger: Malte gips og betongvegger.
- Himling: Malte gipsplater med downlights i entré og stue/kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.

Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Varmesentral:

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme.

Varmtvannstank:

Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme i gulv med fordelerskap plassert i entré.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp

- Kurser 9

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Som andelseier disponerer du en egen parkeringsplass i kjelleren, noe som gir en trygg og praktisk parkeringsløsning året rundt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

93162474

Radonmåling

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, og dette er dokumentert gjennom ferdigattesten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme, som gir både oppvarming og varmtvann.

Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme, noe som gir en jevn og behagelig temperatur i hele boligen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 840 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 860 590

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 442 359

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

Forretningsførsel, revisjon, TV/data, oppvarming varmtvann/gulvvarme, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, serviceavtaler heis, brannalarm osv, avsetning til fremtidig vedlikehold, generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnader kr 3 365,- pr. md.

TV/Internett kr 505,- pr. md.

Kapitalkostnader kr 5 864,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 9 743,- pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 743

Andel Fellesgjeld

Kr 1 139 278

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Mysen Borettslag

Organisasjonsnummer

927936607

Andelsnummer

27

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank: Sparebank 1

Lånenummer: 1080.89.35509

Nominell rente (flyt): 5,54 %

Innfrielsesår: 2062

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.02.2025: kr 42 565 079

Andel av saldo pr 01.10.2025: kr 1 139 278

IN-ordning: Ja

Det er tilrettelagt for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån. Det er mulig å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr år, enten 30.03 eller 30.09.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det kan være ett husdyr pr. husholdning (en katt/hund) Den som holder husdyr sørge for at dyret ikke er til sjanse for naboene. Gjentatte klager kan føre til at hunden eller katten må fjernes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 178 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 27 i Nordre Mysen Borettslag med orgnr. 927936607

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/330/178:

25.06.1929 - Dokumentnr: 900160 - Bestemmelse om kloakkledn

08.07.1930 - Dokumentnr: 900249 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:115

20.10.1961 - Dokumentnr: 2333 - Bestemmelse om veg

20.10.1961 - Dokumentnr: 2333 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:345

20.10.1961 - Dokumentnr: 2333 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:346

20.06.1977 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Overført fra: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:346

29.01.2021 - Dokumentnr: 118370 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Askim AS
Org.nr: 932 672 065

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/316112-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/348891-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/738766-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/1232895-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2022/11453-1/200

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:178
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsarealer

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:468
Bestemmelse om bruk av renovasjonsanlegg

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:468
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:468
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:468

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:468

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.04.2022 - Dokumentnr: 428403 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

Rettighetshaver: Østfold Energi AS

Org.nr: 879 904 412

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

10.12.1920 - Dokumentnr: 900245 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:1

26.08.1921 - Dokumentnr: 900075 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:175

21.11.1921 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:186

02.12.1921 - Dokumentnr: 900112 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:188

14.11.1922 - Dokumentnr: 900104 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:192

14.11.1922 - Dokumentnr: 900105 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:193

14.11.1922 - Dokumentnr: 900106 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:194

04.04.1924 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:203

04.09.1925 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:214

04.09.1925 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:215

23.07.1926 - Dokumentnr: 900037 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:220

28.05.1929 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:236

23.06.1931 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:247

14.08.1961 - Dokumentnr: 1743 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3014 Gnr:330 Bnr:345

13.11.1963 - Dokumentnr: 2613 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3014 Gnr:330 Bnr:354

27.08.1996 - Dokumentnr: 4660 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:462

27.08.1996 - Dokumentnr: 4661 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:463

27.08.1996 - Dokumentnr: 4662 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:464

27.08.1996 - Dokumentnr: 4663 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:465

27.08.1996 - Dokumentnr: 4664 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:466

27.08.1996 - Dokumentnr: 4666 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:467

25.11.1997 - Dokumentnr: 6790 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:330 Bnr:468

25.11.1997 - Dokumentnr: 6791 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 671745 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:178

28.09.2021 - Dokumentnr: 1199767 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3014 Gnr:330 Bnr:345

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3014 Gnr:330 Bnr:346

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3014 Gnr:330 Bnr:354

01.01.2024 - Dokumentnr: 32260 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:178
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsarealer

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, 3 boligbygg med felles garasjelegg, datert 20.11.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2023.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen ligger til offentlig vei. Interne veier er private.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan "Detaljregulering for del av nordre Mysen 012520190002" vedtatt 16.09.2020.

Formål: Renovasjonsanlegg. Park. Annen veigrunn- grøntareal. Vegetasjonsskjerm. Gatetun. Lekeplass. Boligbebyggelse-

Blokkbebyggelse. Kjøreveg. Gangveg/gangareal/gågate. Parkering. Offentlig eller privat tjenesteyting. Bolig/tjenesteyting.

Hensynsone H140_1 og 2: Frisikt.

Hensynsone H570: Bevaring kulturmiljø.

Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001, vedtatt 22.02.2007.

Formål: Boligområde, Nåværende. LNF-område i sjø og vassdrag, Nåværende.

Friområde, Nåværende. Bybebyggelse, Nåværende. Bygn. med særskilt allmennyttig formål, Nåværende.

Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101, for perioden 2024-2035.

Formål: Sentrumsformål, Nåværende Felt SF3-1.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Området vest for eiendommen er regulert til utbygging med boliger/tjenesteyting/undervisning og må påregnes bebygd i fremtiden.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 840 000 (Prisantydning)

1 139 278 (Andel av fellesgjeld)

3 979 278 (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)

3 980 628 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 988 528 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 991 328 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

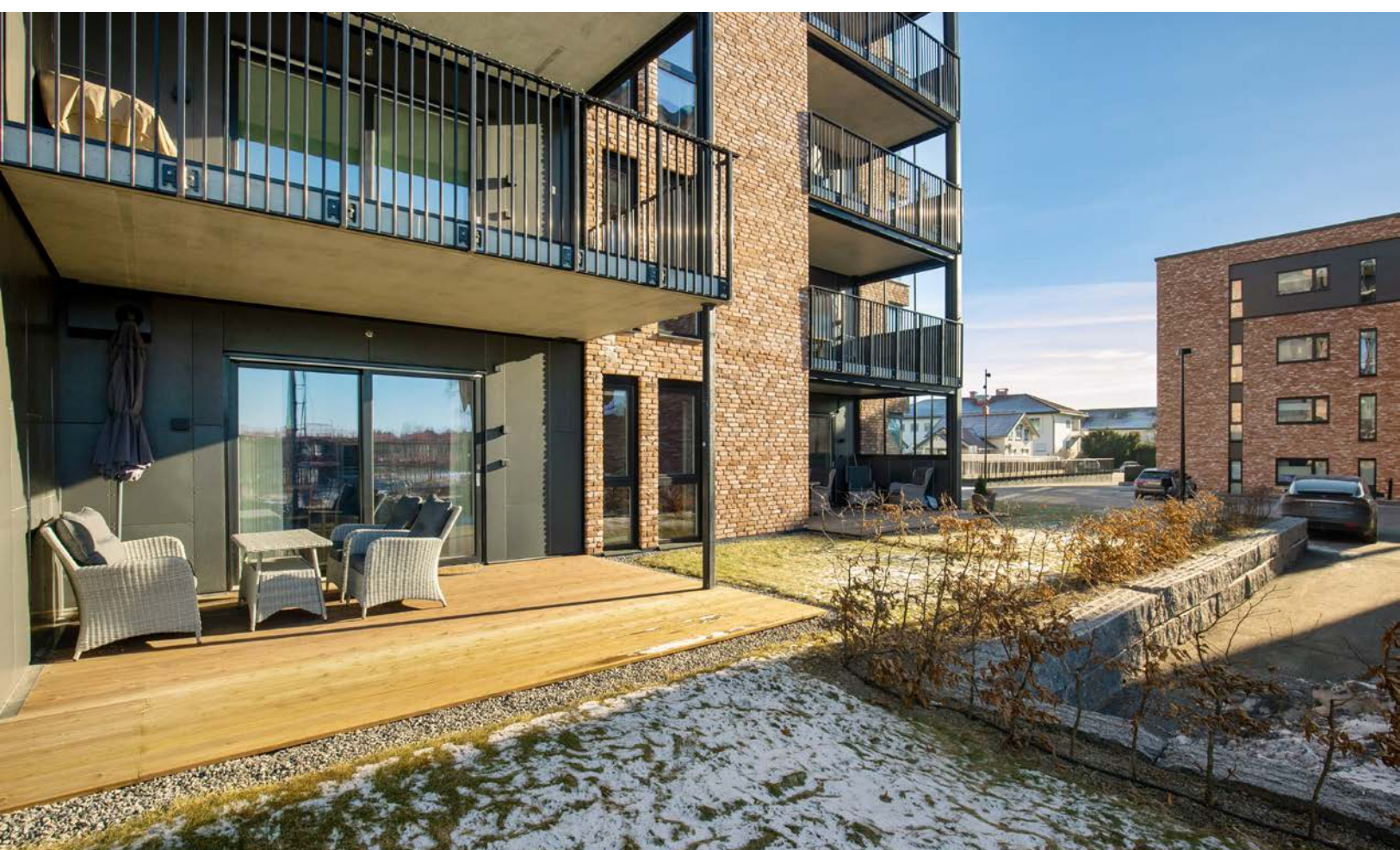
Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

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

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

Salgsoppgavedato
07.10.2025





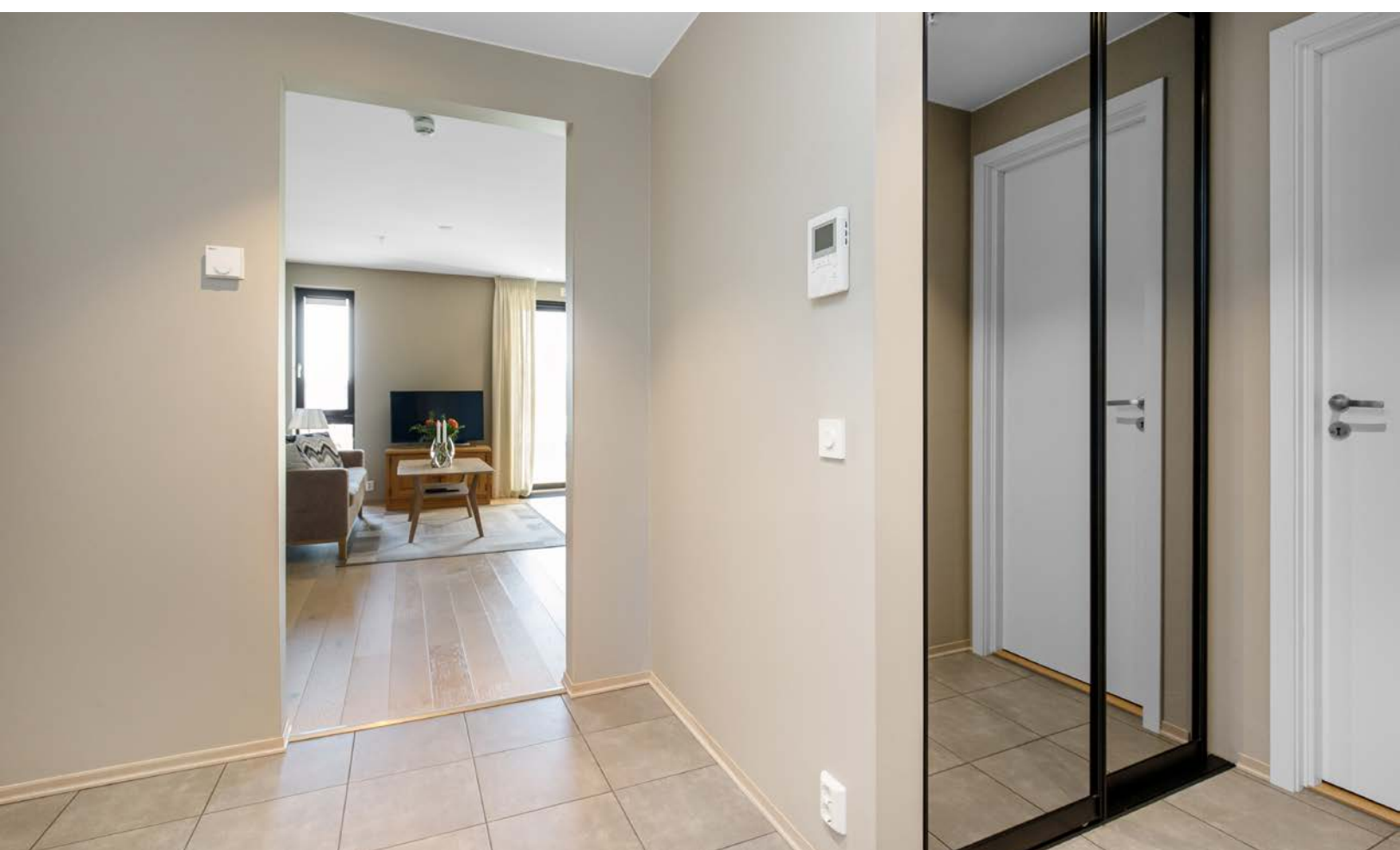
Kapellveien 14

1. Etasje



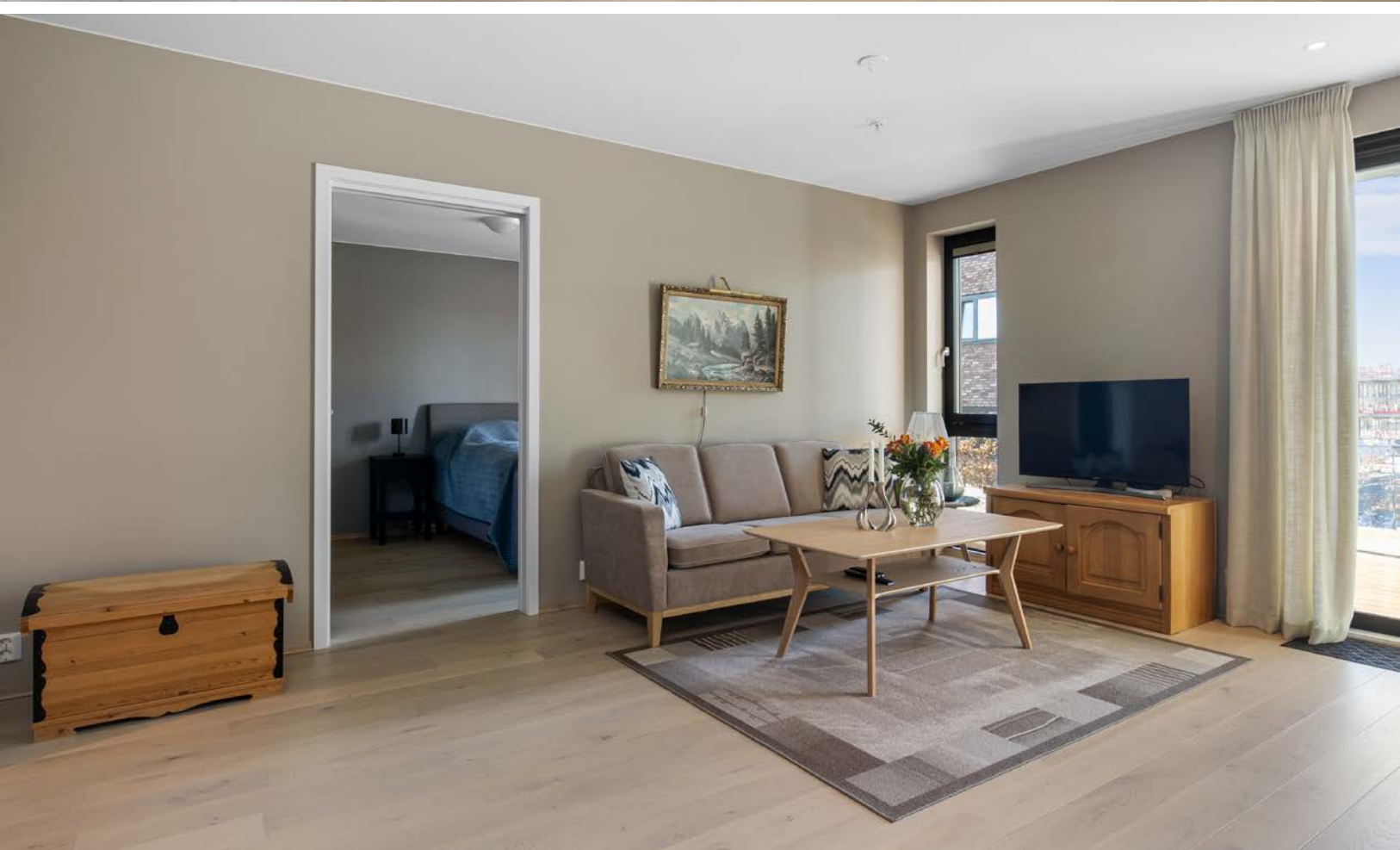
Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

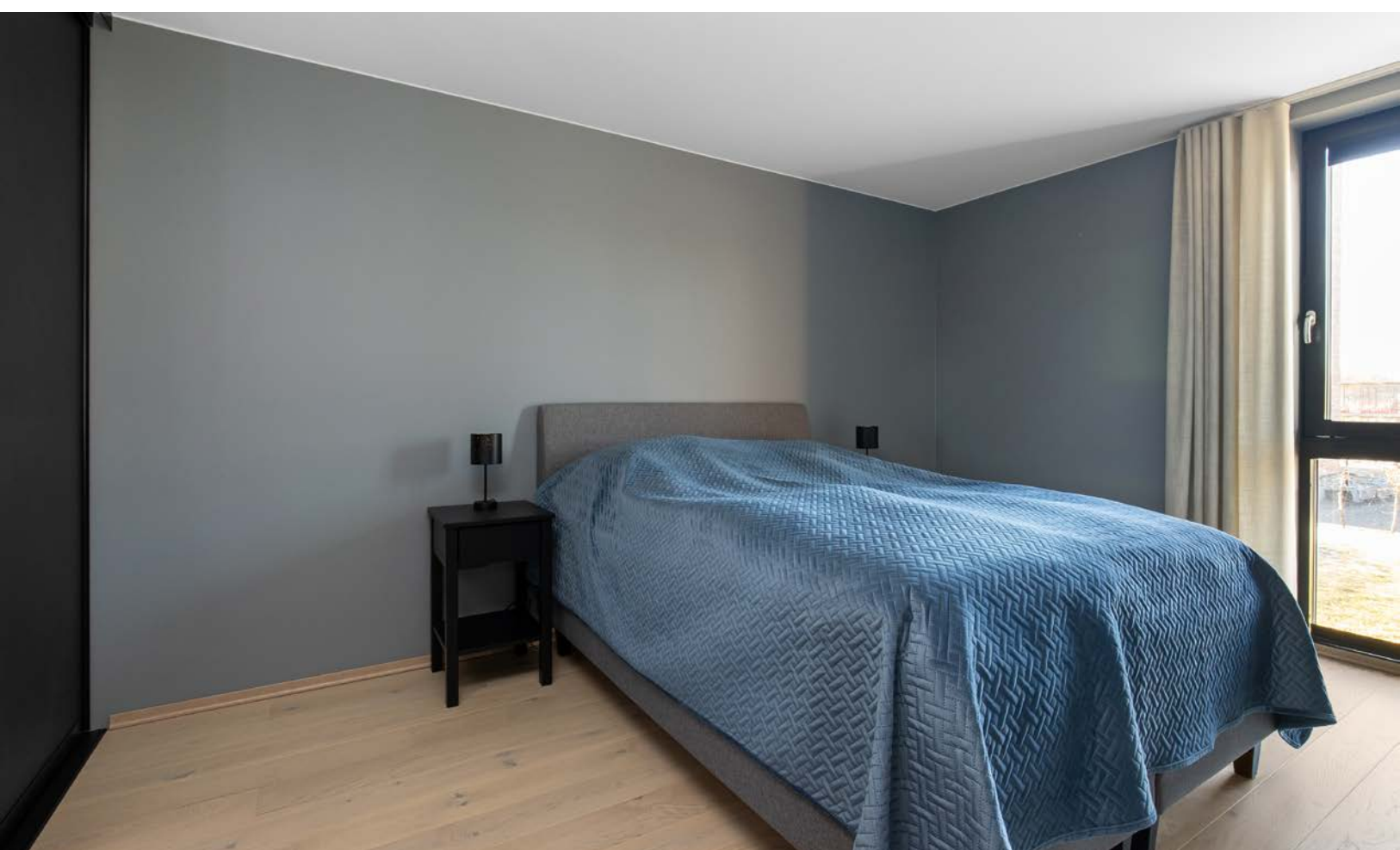
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kapellveien 14, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 178

 Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1690

Referansenummer: QY6097

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Moderne borettslagsleilighet med vestvendt markterrasse og gode fasiliteter

Flott borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje, med et areal på 66 m². Leiligheten ble oppført i 2023 og har en gjennomtenkt planløsning som inkluderer entré, bod, bad, soverom og en åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til en romslig, overbygd vestvendt markterrasse på 20 m². Terrassen er oppført med impregnerte terrassebord (rillet 28x120 mm), som sikrer lang levetid og et stilrent uttrykk.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme, som gir både oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme, noe som gir en jevn og behagelig temperatur i hele boligen.

En visuell besiktigelse er gjennomført, kombinert med enkelte målinger.

Kjøkkenet har en moderne utforming med en L-formet innredning. Skapfrontene er mørkeblå med en matt finish, og de integrerte hvitevarene gir et sømløst uttrykk. Kjøkkenet har både over- og underskap, noe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Benkeplaten er utført i lys laminat og har en nedfelt oppvaskkum med en ett-greps kjøkkenkran i sort utførelse.

Hvitevarene er fra Electrolux og inkluderer en integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap, samt en platetopp innfelt i benkeplaten. For bedre arbeidsforhold er det montert belysning under overskapene. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet et balansert ventilasjonsanlegg, som sikrer god luftkvalitet.

Badet har et stilrent design med flislagte gulv og vegger. Baderomsinnredningen består av et sort servantskap med glatte fronter, en hvit helstøpt servantplate, et sort blandebatteri og et rundt speil med integrert belysning.

Dusjonen er utstyrt med en nedsenket dusjgrube og veggmonterte dusjdører i herdet glass, samt et dusjarmatur. Videre er det installert et vegghengt toalett med utenpåliggende systerne med glassfront, samt opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen. Gulvet har vannbåren gulvvarme, og ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

For mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av overflater, innredninger og installasjoner, henvises det til de enkelte punktene i rapporten.

Som andelseier disponerer du en egen parkeringsplass samt en kjellerbod på 5 m² i kjelleren, noe som sikrer trygg og praktisk oppbevaring. Fra garasjeanlegget er det heis direkte opp til leiligheten, noe som gir ekstra komfort og tilgjengelighet – ideelt for barnefamilier, eldre og de som ønsker en trappefri hverdag.

Bygget består av en moderne leilighetsblokk med fem etasjer, oppført i en betongkonstruksjon kombinert med teglstein og

mørke fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat og tekket med PVC-duk. Bygget har et stilrent og tidløst uttrykk med rette linjer og store vindusflater med 3-lags glass, noe som gir gode lysforhold i leilighetene. Balkongene er romslige og har sorte metallrekkverk, som skaper en elegant kontrast til teglfasaden.

Uteområdet er pent opparbeidet med grøntarealer, støttemurer av naturstein og gangveier. Det er også installert belysning som sikrer trygg ferdsel på kveldstid. Bygget ligger i et etablert boligområde med nærhet til både servicetilbud og kollektivtransport, noe som gjør det til et attraktivt bosted for både unge, eldre og familier.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte alu beslåtte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra byggeår.
Hev- og skyvedør med heldekkende 3-lags glass i stue, utgang til markterrasse fra byggeår.
Overbygd vestvendt markterrasse på 20 m² med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregnerte terrassebord, rillet 28x120 mm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Flis i entré, resterende gulv har 1-stavs parkett.

Beskrivelse av eiendommen

- Vegger: Malte gips og betongvegger.
- Himling: Malte gipsplater med downlights i entré og stue/kjøkken..

Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, og dette er dokumentert gjennom ferdigattesten.

Innvendige slette kompakte støyreducerende dører fra byggeår. Skyvedør mellom stue og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har et tidløst design med flislagte gulv og vegger. Baderomsinnredningen består av en sort servantskap med glatte fronter, en hvit helstøpt servantplate, et sort blandeatteri og et rundt speil med integrert belysning.

Dusjonen er utformet med en nedsenket dusjgrube og veggmonterte dusjdører i herdet glass, samt et dusjarmatur. Videre er det installert et vegghengt toalett med utenpåliggende systerne med glassfront, samt opplegg for vaskemaskin.

Belysningen består av en taklampe montert i himlingen. Gulvet har vannbåren gulvvarme, og ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift 2017.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 35 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Utenfor dusjonen ble fallet målt til 15 mm, mens det lokale fallet i dusjonen varierte mellom 4 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 20 mm. Våtrommet har et sluk i plast fra byggeår. Visuell kontroll bekrefter bruk av mansjett som er riktig montert.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dørblad. Nytt bad (under 5 år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en moderne utforming med L-formet innredning. Skapfrontene er mørkeblå med en matt finish, og hvitevarene er integrerte. Det er både over- og underskap, som gir god

oppbevaringsplass.

Benkeplaten er i lys laminat og har en nedfelt oppvaskkum med en ett-greps kjøkkenkran i sort utførelse. Hvitevarene er fra Electrolux og inkluderer en integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap, samt en platetopp innfelt i benkeplaten. Det er installert belysning under overskapene for bedre arbeidsforhold. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet et balansert ventilasjonsanlegg.

*Både komfyrvakt og lekkasjesikring er installert i henhold til gjeldende krav. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert i bod. Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme. Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme i gulv med fordelerskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 9

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten rundt Kapellveien 14 er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og beplantning som gir et innbydende og velholdt preg. Eiendommen tilhører et veldrevet borettslag med felles uteområder som gir gode muligheter for rekreasjon og sosialt

Beskrivelse av eiendommen

samvær.

Som andelseier disponerer du en egen parkeringsplass i kjelleren, noe som gir en trygg og praktisk parkeringsløsning året rundt. Fra garasjeanlegget er det heis direkte opp til leiligheten, noe som gir ekstra komfort og tilgjengelighet – perfekt for både barnefamilier, eldre og alle som ønsker en trappefri hverdag.

Tomten er tilrettelagt for beboernes trivsel med lett adkomst og godt vedlikeholdte fellesarealer. Det er også sykkelparkering og mulighet for gjesteparkering i området.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

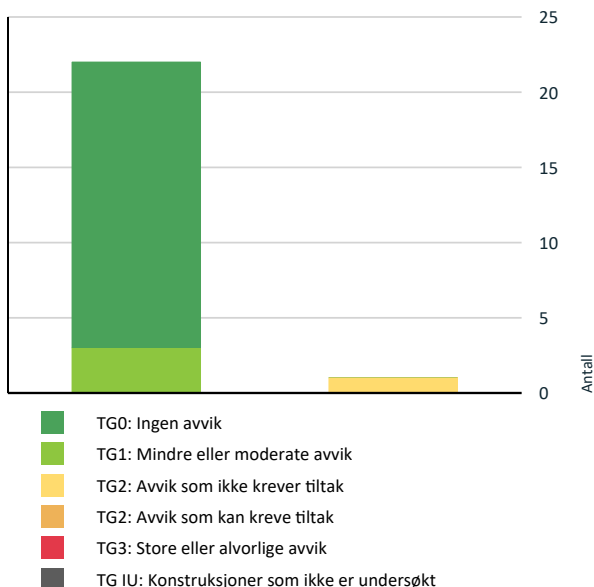
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

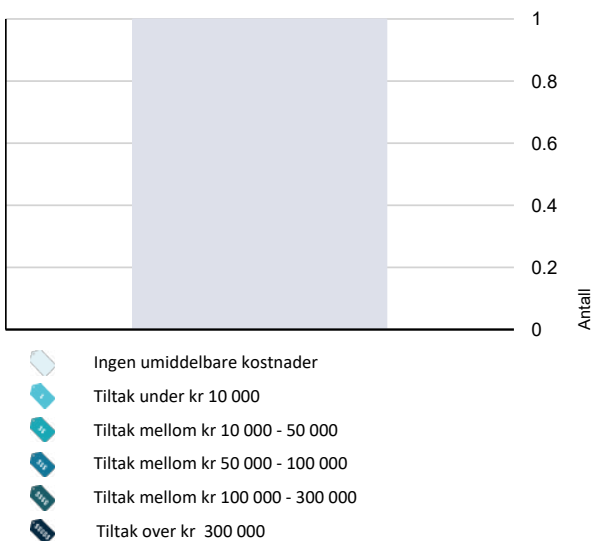
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte alu beslåtte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra byggeår. Hev- og skyvedør med heldekkende 3-lags glass i stue, utgang til markterasse fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd vestvendt markterasse på 20 m² med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregnerte terrassebord, rillet 28x120 mm.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Flis i entré, resterende gulv har 1-stavs parkett.
- Vegger: Malte gips og betongvegger.
- Himling: Malte gipsplater med downlights i entré og stue/kjøkken..

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Radon

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, og dette er dokumentert gjennom ferdigattesten.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige slette kompakte støyreducerende dører fra byggeår.
Skyvedør mellom stue og soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har et tidløst design med flislagte gulv og vegger. Baderomsinnredningen består av en sort servantskap med glatte fronter, en hvit helstøpt servantplate, et sort blandebatteri og et rundt speil med integrert belysning.

Dusjsonen er utformet med en nedsenket dusjgrube og veggmonterte dusjdører i herdet glass, samt et dusjarmatur. Videre er det installert et vegghengt toalett med utenpåliggende sistorne med glassfront, samt opplegg for vaskemaskin.

Belysningen består av en taklampe montert i himlingen. Gulvet har vannbåren gulvvarme, og ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 35 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Utenfor dusjsonen ble fallet målt til 15 mm, mens det lokale fallet i dusjsonen varierte mellom 4 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist lokale høydeforskjeller i dusjsonen som ikke oppfyller kravene i forskriften. Høyden på dusjgruben er målt til 5 mm.

Forskriftskravene er som følger:

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold i dusjsonen på et bad med nedsenkning: ☐

- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt, der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Dette innebærer at gulvet i dusjsonen skal ha et fall på minst 1 cm per meter mot sluket, og at området hvor vannet treffer gulvet (nedslagsfeltet) skal være nedsenket med minst 10 mm.

For øvrige områder av baderommet gjelder et generelt krav om fall til sluk på minimum 1:100, det vil si 1 cm per meter.

Når det ikke er en nedsenkning på minimum 10 mm i dusjsonen, gjelder følgende preaksepterte ytelser for fallforhold:

1. Fall på minimum 1:50 (2 cm per meter) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket, dersom dusjen er plassert rett over sluket. Hvis dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt til sluket. ☐
2. Fall til sluk på minimum 1:100 (1 cm per meter) på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. ☐

Disse kravene er satt for å sikre at vann effektivt ledes til sluket og for å forhindre vannansamling som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Funksjonskravet er oppfylt, men fallforholdet oppfyller ikke kravene i forskriften. Siden leiligheten er under 5 år gammel, er det utbygger som har ansvaret for å utbedre forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra byggeår. Visuell kontroll bekrefter bruk av mansjett som er riktig montert.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad (under 5år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en moderne utforming med L-format innredning. Skapfrontene er mørkeblå med en matt finish, og hvitevarene er integrerte. Det er både over- og underskap, som gir god oppbevaringsplass.

Benkeplaten er i lys laminat og har en nedfelt oppvaskum med en ett-greps kjøkkenkran i sort utførelse. Hvitevarene er fra Electrolux og inkluderer en integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap, samt en platetopp innfelt i benkeplaten. Det er installert belysning under overskapene for bedre arbeidsforhold. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet et balansert ventilasjonsanlegg.

*Både komfyrvakt og lekkasjesikring er installert i henhold til gjeldende krav.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.
Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme.

Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg.

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv med fordelerskap plassert i entré.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 9

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

Tilstandsrapport

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

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)?

Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

2. Er det skader på 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

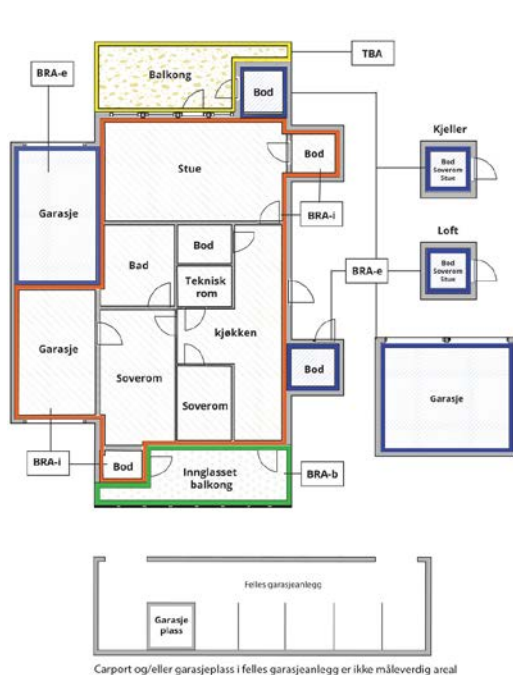
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
1.etasje	66	5		71	20
SUM	66	5			20
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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	62	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	178		0	7298.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kapellveien 14

Hjemmelshaver

Nordre Mysen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE MYSEN BORETTSLAG	927936607			Ruud Jorunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kapellveien 14 ligger i hjertet av Mysen, en sjarmerende småby i Indre Østfold kommune med cirka 7 026 innbyggere per 2023. Byen har beholdt sitt særpreg med unike butikker, koselige gater og et vennlig miljø som gir deg et smil og et hei når du går gjennom sentrum. Mysen er kjent for sitt rike kulturliv og arrangerer en rekke festivaler og arrangementer gjennom året, noe som gir et levende og inkluderende samfunn. Byen er også et viktig knutepunkt for kollektivtransport, med Mysen stasjon som endestasjon for flere lokaltog på Østfoldbanens østre linje, samt gode bussforbindelser til nærliggende områder og Sverige. For de friluftinteresserte tilbyr nærområdet flotte turområder som Trømborgfjella, med merkede løyper og serveringshytter, samt historiske steder som Høytorp fort. I tillegg finner du Momarken travbane i nærheten, kjent for sine travløp og tidligere det årlige Momarkedet. Daglige nødvendigheter er lett tilgjengelige med et variert utvalg av butikker, spisesteder og tjenester i sentrum. Byen har også et godt utbygd skole- og helsetilbud, med blant annet Mysen videregående skole og Edwin Ruuds hospital i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten rundt Kapellveien 14 er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, grøntarealer og beplantning som gir et innbydende og velholdt preg. Eiendommen tilhører et veldrevet borettslag med felles uteområder som gir gode muligheter for rekreasjon og sosialt samvær.

Som andelseier disponerer du en egen parkeringsplass i kjelleren, noe som gir en trygg og praktisk parkeringsløsning året rundt. Fra garasjeanlegget er det heis direkte opp til leiligheten, noe som gir ekstra komfort og tilgjengelighet – perfekt for både barnefamilier, eldre og alle som ønsker en trappefri hverdag.

Tomten er tilrettelagt for beboernes trivsel med lett adkomst og godt vedlikeholdte fellesarealer. Det er også sykkelparkering og mulighet for gjesteparkering i området.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY6097>

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 Møysen og Røkkestad Eiendom A/S		Oppdragsnr.	1113250038
Adresse	Kapellveien 14			
Postnr.	1850	Sted	Mysen	
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja				
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Liv S. R. Johansen				
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 År 1 Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn			Etternavn	
Jorunn			Ruud	
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	11/2-25	Sted	Trøgstad
------	---------	------	----------

Signatur selger 1:

Lars Johansen

Signatur selger 2:

**Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS**

E-post: mette.gustavsen@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Nordre Mysen Borettslag**

12.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2025

Boligselskap: Nordre Mysen Borettslag
Organisasjonsnr: 927 936 607
Gnr./bnr: 330 / 178
Eier(e): Jorunn Ruud
Andelsnr: 27
Adresse: Kapellveien 14, 1850 Mysen

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/nordremysen/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/nordremysen/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93162474
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank:	Sparebank 1
Lånenummer:	1080.89.35509
Nominell rente (flyt):	5,54 %
Innfrielsesår:	2062
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2025:	kr 42 565 079
Andel av saldo:	kr 809 362
IN-ordning:	Ja

Det er tilrettelagt for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån. Det er mulig å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr år, enten 30.03 eller 30.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.365,- pr. md.
TV/Internett	kr 505,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 6.173,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 10.043,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, revisjon, TV/data, oppvarming varmtvann/gulvvarme, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, serviceavtaler heis, brannalarm osv, avsetning til fremtidig vedlikehold, generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 2 911	kr 1 146 461

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS/Fram Forvaltning

Vedtekter for Nordre Mysen Borettslag

organisasjonsnummer 927 936 607

§ 1 Formål

Nordre Mysen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Indre Østfold Kommune. Forretningsfører er FRAM Forvaltning AS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 42 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 210.000,-

§ 4 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter 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. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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.

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.

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantsikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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.

8-2 Borettslagets pantsikkerhet

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.

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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.

9-3 Styrets vedtak

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.

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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-6 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.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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.

11-2 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.

11-3 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.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Nordre Mysen Borettslag

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader		1 778 544	738 272	5 193 540	1 796 329
Innkrevde lånekostnader		2 854 734	0	0	3 035 500
Innkrevd til TV/internett		231 336	0	0	254 500
Inntekter elbil-lading		737	0	0	0
Sum inntekter		4 865 351	738 272	5 193 540	5 086 329
Kostnader					
Styrehonorar	2	25 000	0	0	75 000
Personalkostnader	2	3 525	0	0	10 600
Avsetning vedlikeholdsfond		50 000	0	50 000	25 000
Drift og vedlikehold		156 051	0	40 000	150 000
Drift og vedlikehold heis / alarmoverføring		83 845	12 843	80 000	101 500
Drift og vedlikehold brannsikring		51 559	6 703	5 000	58 300
Andre serviceavtaler		0	0	43 000	0
Fellesstrøm		97 340	42 811	42 000	94 200
Oppvarming varmtvann / gulvvarme		384 803	155 299	650 000	312 000
Vaktmester / snø / grønt		166 402	11 250	117 560	117 000
Renhold		129 250	21 231	125 000	151 800
TV-avgifter/bredbånd		241 415	22 513	231 336	254 500
Forsikring inkl. sikringsordning		134 295	55 089	131 000	158 900
Vann / avløp / renovasjon		383 433	72 833	347 700	441 400
Revisjonshonorar		10 000	34 625	10 080	11 260
Forretningsførerhonorar		87 191	152 423	87 192	92 700
Andre driftskostnader		39 850	11 004	50 000	65 400
Sum kostnader		2 043 959	598 623	2 009 868	2 119 560
Driftsresultat		2 821 392	139 649	3 183 672	2 966 769
Renteinntekter		45	334	0	0
Rentekostnader		2 248 780	309 361	2 465 412	2 615 500
Resultat av finansposter		-2 248 735	-309 027	-2 465 412	-2 615 500
Årsresultat		572 657	-169 379	718 260	351 269
Overføringer					
Overført annen egenkapital	3	572 657	-169 379		

**Balanse 2023**

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Bygninger	4,6	186 000 000	186 000 000
Sum anleggsmidler		186 000 000	186 000 000
<u>Fordringer</u>			
Fordring IN-avregning		2 698	0
Forskuddsbetalte kostnader		79 699	32 016
Fordring prosjekt		0	2 367 125
Restanser felleskostnader		0	41 269
Sum fordringer		82 397	2 440 409
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Driftskonto i prosjekt		0	1 664 299
Bankinnskudd		1 138 208	437 015
Sum bankinnskudd og kontanter		1 138 208	2 101 314
Sum eiendeler		187 220 605	190 541 723
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital	3	210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Udekket tap i prosjekt	3	0	-618 710
Annen egenkapital	3	609 514	36 857
Sum annen egenkapital		609 514	-581 853
Sum egenkapital		819 514	-371 853
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikeholdsfond		50 000	0
Sum avsetning fremtidige forpliktelser		50 000	0
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	5,6	45 993 163	65 100 000
Individuell nedbetaling fellesgjeld	5,6	18 608 129	0
Borettsinnskudd	4,6	120 900 000	120 900 000
Sum langsiktig gjeld		185 501 292	186 000 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		39 485	38 058
Leverandørgjeld		184 757	190 296
Leverandørgjeld prosjekt		0	4 600 134
Påløpne renter		615 475	11 210
Annen kortsiktig gjeld		10 080	23 878
Annen kortsiktig gjeld prosjekt		0	50 000
Sum kortsiktig gjeld		849 797	4 913 576
Sum gjeld		186 401 089	190 913 576
Sum egenkapital og gjeld		187 220 605	190 541 723

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 19. mars 2024



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseier om IN-ordning, hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, godtgjørelse mv.

	2023	2022
Styrehonorar	25 000	0
Arbeidsgiveravgift	3 525	0
Sum	28 525	0

Note nr. 3 - Disponible midler/Egenkapital

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.	246 857	0
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	210 000
Bygninger	0	-186 000 000
Borettsinnskudd	0	120 900 000
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	498 708	0
Opptak lån	0	65 100 000
Årets resultat	572 657	36 857
Avsetning til framtidig vedlikehold	50 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	370 806	246 857
Annen egenkapital		
Andelskapital (42 andeler)	210 000	210 000
Egenkapital pr. 01.01.	-371 854	-202 475
Resultat utbygger (før overakelse)	0	-206 236
Resultat (etter overtakelse)	0	36 857
Gjeldsettergivelse i 2023	618 710	0
Årets resultat	572 657	0
Egenkapital pr. 31.12.	819 514	-371 854

Utbyggers akkumulerte underskudd tilsvarende sum mellomværende med utbygger fra år 2022 er blitt ettergitt i 2023.



Note nr. 4 - Anleggsmidler

Bygningene er oppført i 2022 til kr 186.000.000,-
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	65 100 000
Innskudd fra beboerne	120 900 000
Sum	186 000 000

Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Sparebank 1 Østfold - opptatt i 2022

	2023	2022
Gjeld 01.01.	65 100 000	0
Låneopptak i året	0	65 100 000
Avdrag	498 708	0
Innbetalt IN-ordning	18 608 129	0
Gjeld 31.12.	45 993 163	65 100 000

Lånets betingelser 65 100 000 Annuitetslån med løpetid på 39 år og 7 mnd.
Lånet er nedbetalt i 2062

Rente 31.12. 5,14 % For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag
øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Borettslaget består av 42 andeler

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen, trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har
for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstilling viser så er nedbetalt
fellesgjeld iht IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	45 941 487	61 221 186
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 6 - Pantstillelser

	2023	2022
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant	185 501 292	186 000 000

Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for
denne gjeld er:

Tomter og bygninger	186 000 000	186 000 000
Sum	186 000 000	186 000 000

Pantobligasjonenes pålydende	186 000 000	186 000 000
------------------------------	--------------------	--------------------

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE MYSEN **BORETTSLAG.**

RO OG ORDEN

- Det skal være ro i perioden 2300-0600

HUSDYRHOLD

-Det kan være ett husdyr pr. husholdning (en katt/hund) Den som holder husdyr sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboene. Gjentatte klager kan føre til at hunden eller katten må fjernes.

OPPBEVARING I GARASJEN

-I Garasjen skal det oppbevares i hovedsak biler og sykler og minst mulig andre ting. Bildekk bør oppbevares i boden vi har fått.

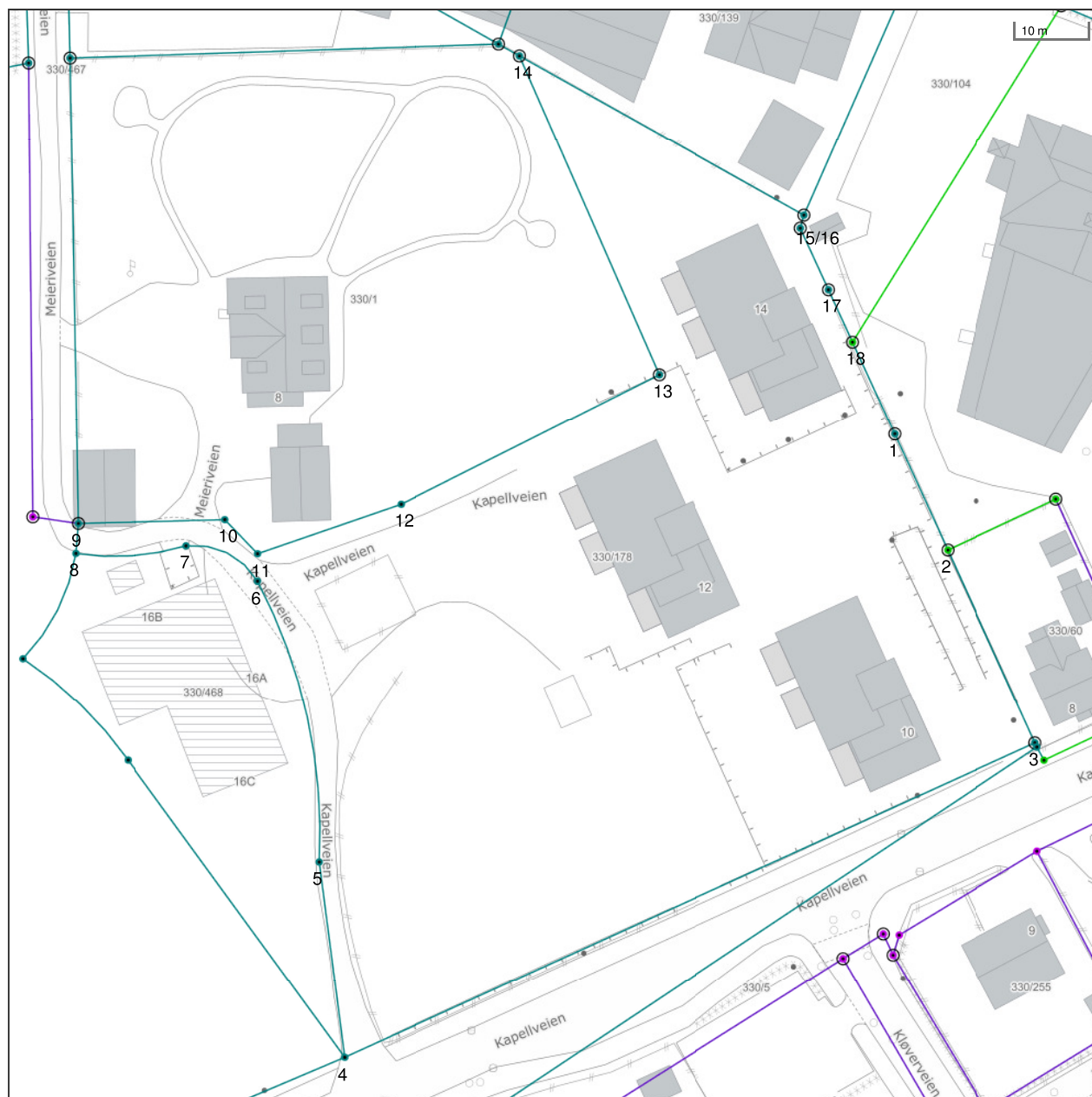
Gassflasker skal ikke oppbevares i kjelleren, men på terrassen

Det skal ikke plasseres noe ved inngangsparti eller trappegang som er til hinder ved eventuelt brann/evakuering.

STYRET



Eiendomskart for eiendom 3118 - 330/178//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 298,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6603793,3	Øst	631640,8

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6603835,08	631705,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,00	
2	6603819,31	631712,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,64	
3	6603793,07	631725,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,29	
4	6603746,27	631631,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	105,03	
5	6603773,17	631627,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	27,27	
6	6603811,67	631617,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	40,23	74,95
7	6603816,19	631607,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	11,66	9,84
8	6603814,61	631592,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	15,47	34,64
9	6603818,75	631592,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,15	18,32
10	6603819,99	631612,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,33	
11	6603815,45	631617,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,53	
12	6603822,96	631637,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,98	
13	6603842,16	631672,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,01	
14	6603885,53	631651,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,13	
15	6603864,87	631691,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,14	
16	6603863,05	631690,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,87	
17	6603854,7	631695,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,34	
18	6603847,59	631698,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,96	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 4 900/5 100/5 800 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kapellveien 14
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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