



aktiv.

Løvetannveien 28, 1850 MYSEN

**Pen selveierleilighet i 3. etasje
med bl.a. 2 soverom, veranda,
garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 830 000,-
Omkostn.: Kr 71 990,-
Total ink omk.: Kr 2 901 990,-
Felleskostn.: Kr 4 169,-
Selger: Torill Evelyn Løken

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 3399.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 434
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1108240233

Velkommen til Løvetannveien 28

Her har vi gleden av å presentere en pen selveierleilighet i 3. etasje i Løvetannveien 28 på Mysen. Boligen er oppført i 2007, og leiligheten har et internt bruksareal på 76 kvm. Den har bl. a. 2 soverom og en veranda utenfor stua hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssola. Eiendommen ligger med kort gangavstand til Mysen sentrum med butikker og servicefunksjoner. I tillegg er det fine turområder på fortet og helsestien langs Mysenelva.

Leiligheten inneholder: vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg er det en bod i felles bodrom og egen parkeringsplass i garasjekjeller.

Sameiet har også en felles peisestue, kjøkken og et treningsrom som kan lånes.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	59
Budskjema	122

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3399.6 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet ligger på festet tomt på 3399 m². Tomten er pent opparbeidet i flere nivåer med plen, hekker, lekeplasser og sittegrupper. Det er asfaltert gang- og kjøreveier.

Beliggenhet

Attraktiv beliggende rett ovenfor indre sentrum/Smedgaten på Opsahljordet. Kort gangavstand til sentrum hvor man finner skoler, barnehage, forretninger, fotballbane, idrettshall, kafeer, togstasjon, kino, bibliotek og ellers alle sentrale servicefunksjoner. Fine turområder på Høytorp Fort, Helsestien langs Mysenelva, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella med flotte tur- bade- og fiskemuligheter. Fra Mysen er det jevnlig tog- og bussavganger til Oslo S. Dette tar ca. 1 time.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilsynsrapport utarbeidet av Witek AS.

Boligblokk oppført i 2007.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner, og med innfelte trekonstruksjoner, med den

byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkongen er en utkraget støpt balkong med stålkonstruksjoner. Rekkverk ble målt til 110cm.

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

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar: Gasspeis. Service og utskifting av deler i 2023.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg er det en bod i felles bodrom og egen parkeringsplass i garasjekjeller.

Standard

Beskrivelse av boligens standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Leiligheten er gjennomgående. Leiligheten fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

AVVIK INNVENDIG:

Overflater, TG2:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:

-Sprekk over vindu på kjøkken. Skader i parkett i stue. Ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt til ca. 20 mm +/-.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke hjelpesluk utenfor tett dusjsokkel, og avslutning av dusjsokkel er høyere enn avslutning av membran ved dørterskel. Dette kan gi risiko for at vann kan bre seg videre utover i etasjen ved en eventuell vannutstrømning utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Gjelder avløp fra servant inn i vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Bad, Sanitærutstyr og innredning, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG2:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Høy dusjsokkel på bad.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Oppvarming, TG ikke undersøkt:

Varmekabel på bad. Panelovner. Gasspeis. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg, TG2:

40 AHS med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
 2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2007
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten har tilhørende biloppstillingsplass for en bil i felles garasjeanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers adkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Sameiet har lagt opp infrastruktur og elbil ladere på alle parkeringsplassene. Bruk av lader og drift av disse avtales direkte med Elaway. Hovedsakelig gjesteparkering ute. Se for øvrig sameiets husordensregler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82452576

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de ikke har registrert ildsteder på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabel på bad

Panelovner

Gasspeis

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 830 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 758 071

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 880 671

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Eierbrøk

75/2660

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 169

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld pr. d.d.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Løvetannveien

Organisasjonsnummer

999261914

Om sameiet

Sameiet Løvetannveien (org.nr. 999261914) består av 34 enheter. Styreleder er Anne Bente Aronsen og forretningsfører er BORI.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett i sameiet.

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.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Må søke styre om husdyrhold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 434, seksjonsnummer 10 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/157/434/10:

02.11.2007 - Dokumentnr: 889348 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 223 200

Gjelder fra dato: 01/08-2007

Tomteverdi: NOK 5 712 000

Bestemmelse om innløsning og forlengelse.

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3118 Gnr:157 Bnr:434 F

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2024 - Dokumentnr: 2086603 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Aktiv Askim AS

Org.nr: 932 672 065

Elektronisk innsendt

02.11.2007 - Dokumentnr: 889348 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 223 200

Gjelder fra dato: 01/08-2007

Tomteverdi: NOK 5 712 000

Bestemmelse om innløsning og forlengelse.
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2012 - Dokumentnr: 574495 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/2660

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse, datert 05.12.2008. Her var det anmerket følgende mangler:

- asfaltering av veier
- grøntarealer
- innsendt tegninger på innvendig røropplegg
- innsendt og godkjent søknad om ansvarsrett for Storm Klima AS

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til Løvetannveien som er en offentlig vei, men interne veier på området er private.

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

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner "Bebyggelsesplan for B1 og B2 id 012520030005" vedtatt 06.10.2003 og "Symra, Larsen id 012520030002" vedtatt 30.01.2003. Formål: boliger, felles parkeringsplass, felles lekeareal, kjørevei.

Kommunedelplan for Mysen id 01252007001, vedtatt 22.02.2007. Formål: veiareal, boligområde, friområde, parkering (nåværende).

Kommuneplanens arealdel PlanId 3014202101 for perioden 2024-2035. Formål: boligbebyggelse nåværende.

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste

uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

Ved utleie plikter eier/ utleier å søke styret skriftlig om dette. Eier / utleier plikter å påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøte og av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 830 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

71 990 (Omkostninger totalt)

82 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 901 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 912 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 915 190 (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 71 990

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,48% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 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

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Ansvarlig megler

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF

anita.heer@aktiv.no

Tlf: 959 48 193

Aktiv Askim AS, Storgaten 2

1850 Mysen

Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

29.10.2024











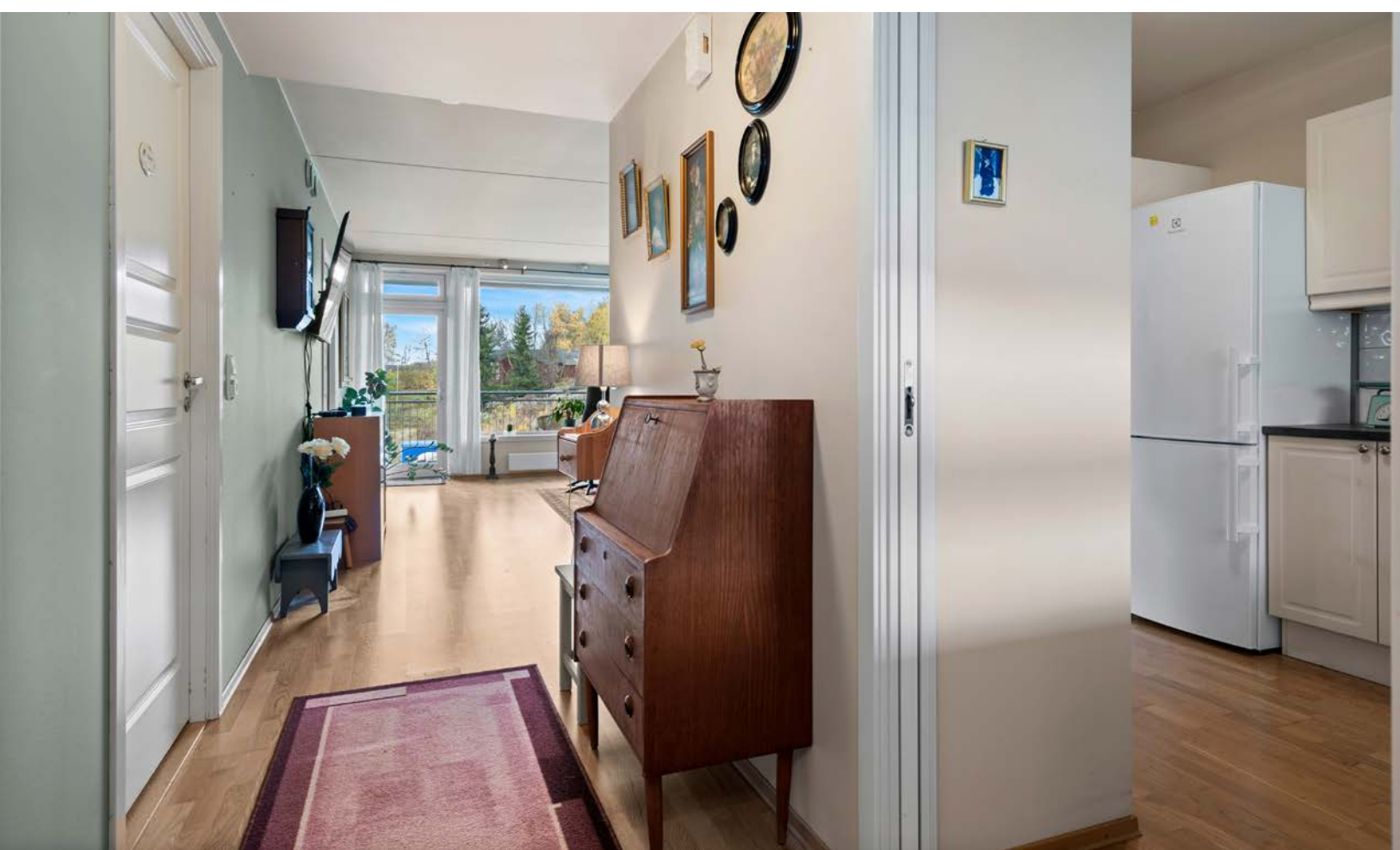


FOTO
etæters

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

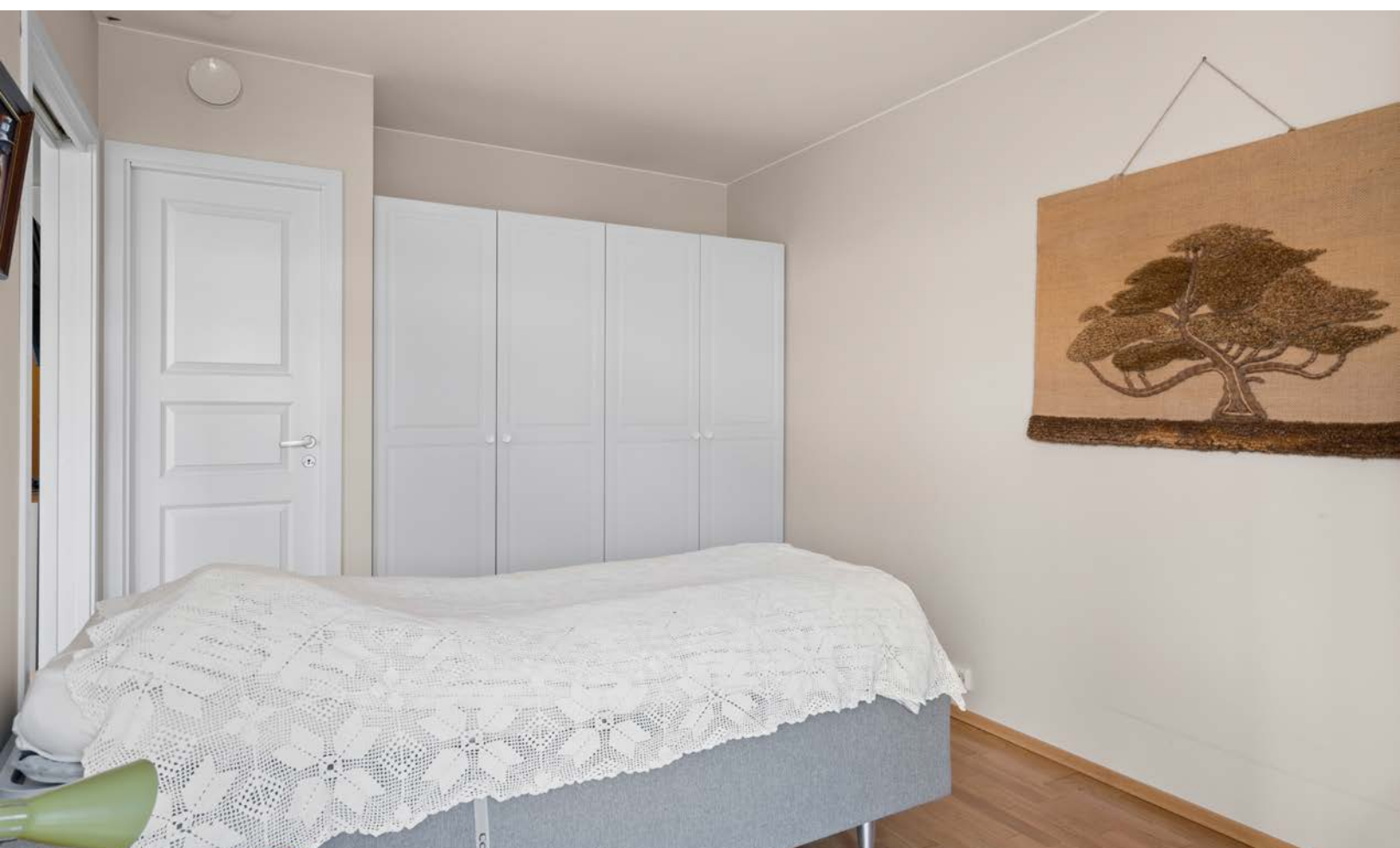
























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Løvetannveien 28, 1850 MYSEN
-  INDRE ØSTFOLD kommune
-  # gnr. 157, bnr. 434, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 13794-1590

Referansenummer: QR1358

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er gjennomgående. Leiligheten fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret. Den inneholder entré, to soverom, flislagt bad, stue med utgang til nord/vestvendt balkong på ca. 10 m², kjøkken og bod/teknisk rom. Det er også utgang til balkongen fra det ene soverommet.

Det medfølger garasje plass i felles anlegg under blokken, samt bod på ca. 7 m². Fra kjelleren er det heis opp til svalgang ved leiligheten.

Sameiet har eget treningsrom og badstue for beboere, samt kjøkken og peisestue som kan lånes ved ulike anledninger. Videre er det pent opparbeidede fellesarealer på eiendommen.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 2007.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner, og med innfelte trekonstruksjoner, med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkongen er en utkraget støpt balkong med stålkonstruksjoner. Rekkverk ble målt til 110cm.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gasspeis med fjernkontroll i stue.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappegang med heis.

Oppvarming: Varmekabel på bad. Panelovner.

Gasspeis.

40 AHS med div. automatsikringer. Sikringssskap plassert i bod.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

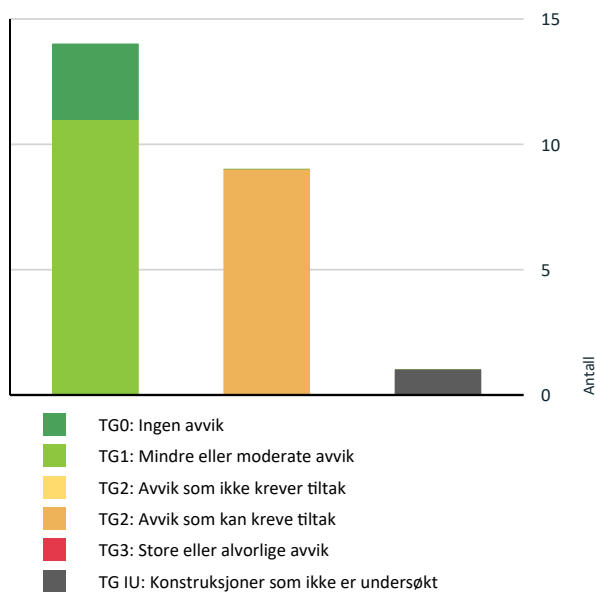
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/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 takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Oppvarming** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

UTVENDIG

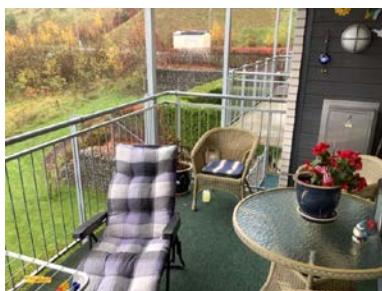
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk. malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligblokk oppført i 2007.
Generelt oppført i støpte konstruksjoner, og med innfelte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk over vindu på kjøkken. Skader i parkett i stue. Ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Sprekk over vindu på kjøkken.



Skader i parkett i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt til ca. 20 mm +/-.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis med fjernkontroll i stue. Service og utskifting av deler i 2023.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke hjelpepluk utenfor tett dusjsokkel, og avslutning av dusjsokkel er høyere enn avslutning av membran ved dørterskel. Dette kan gi risiko for at vann kan bre seg videre utover i etasjen ved en eventuell vannutstrømning utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjelder avløp fra sevant inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator. Selger hadde egentlig tenkt til å bytte denne før salg, men valgte ikke å gjøre det. Det bør tenkes at denne kan med fordel skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Høy dusjsokkel på bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.



TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappegang med heis.

TG IU Oppvarming

Varmekabel på bad. Panelovner. Gasspeis. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

40 AHS med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

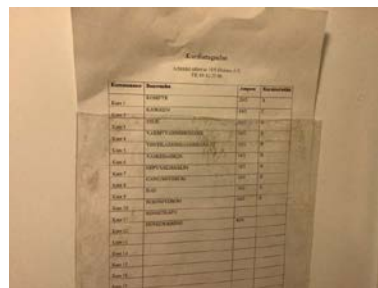
Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Tilstandsrapport

T G 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	76			76	10
Bod i felles bodrom		7		7	
SUM	76	7			10
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2		
Bod i felles bodrom		Bod i felles bodrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Gasspeis. Service og utskifting av deler i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Torill Evelyn Løken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	434		10	3400 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Løvetannveien 28

Hjemmelshaver

Løken Torill Evelyn, Østlandske Tomteselskap AS

Kommentar

Det er felles festet tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, regulering av festeavgift etc, er det viktig å sette seg godt inn i festekontrakten.

Felles formue

Kr. 7 714 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 43 159 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggende rett ovenfor indre sentrum/Smedgaten på Opsahljordet og gangavstand til sentrum hvor man finner skoler, barnehage, forretninger, fotballbane, idrettshall, kafeer, togstasjon, kino, bibliotek og ellers alle sentrale servicefunksjoner. Fine turområder på Høytorp Fort, Helsestien langs Mysenelva, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella med flotte tur- bade- og fiskemuligheter. Fra Mysen er det ca. 65 km til Oslo, jevnlig tog- og bussavganger, reisen tar ca. 65 min til Oslo S.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Sameiet ligger på festet tomt på 3399 m². Tomten er pent opparbeidet i flere nivåer med plen, hekker, lekeplasser og sittegrupper. Det er asfaltert gang- og kjøreveier.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Parkering

Leiligheten har tilhørende biloppstillingsplass for en bil i felles garasjeanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers adkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Sameiet har lagt opp infrastruktur og elbil ladere på alle parkeringsplassene. Bruk av lader og drift av disse avtales direkte med Elaway. Hovedsakelig gjesteparkering ute. Se for øvrig sameiets husordensregler.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2024	Fullmakt, ingen opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2024		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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR1358>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240233	
Selger 1 navn	
Tove Løken Ericsson	
Gateadresse	
Løvetannveien 28	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Torill Løken
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1108240233

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Løken Ericsson	d045101576424a27deba6bf 502ccca395ae65e0f	11.10.2024 05:59:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240233

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

Nabolagsprofil

Løvetannveien 28 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Heggin Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	11 min 0.8 km
Mysen stasjon Linje R22	19 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	14 min 1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 1.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 15.3 km

Ladepunkt for el-bil

Heggin kommunehus - Indre Østfold...	13 min
Kulturtorget Indre Østfold	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

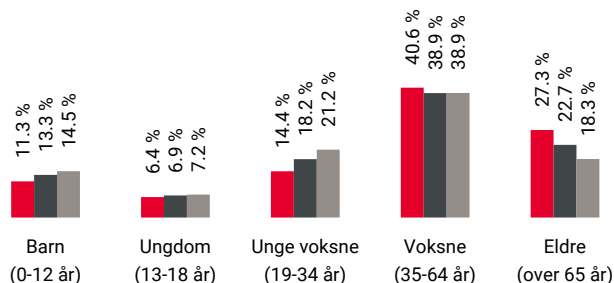
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	9 min 0.7 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	4 min
Kiwi Mysen PostNord	11 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



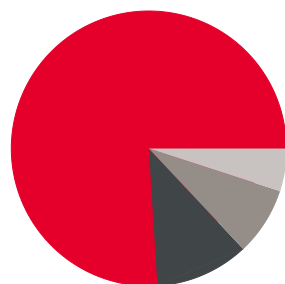
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Måsan sandvolleyballbane 1	9 min	🚶
Sandvolleyball	0.6 km	
Mini Ekeberg	11 min	🚶
Fotball	0.7 km	
Family Sports Club Mysen	7 min	🚶
Mudo Mysen	19 min	🚶

Boligmasse



- 76% enebolig
- 11% rekkehus
- 8% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	11 min	🚶
Vitusapotek Opsahljordet	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



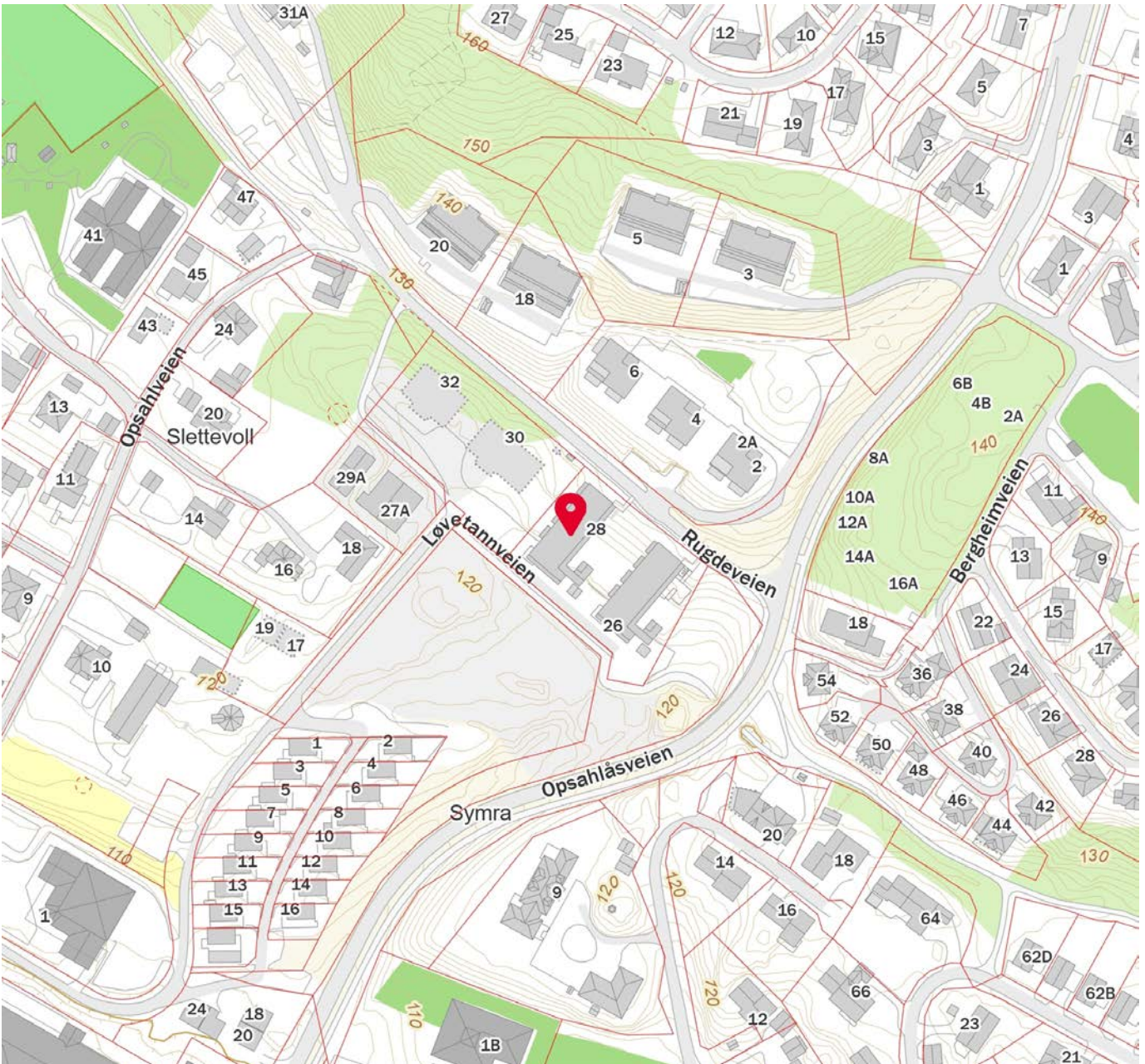
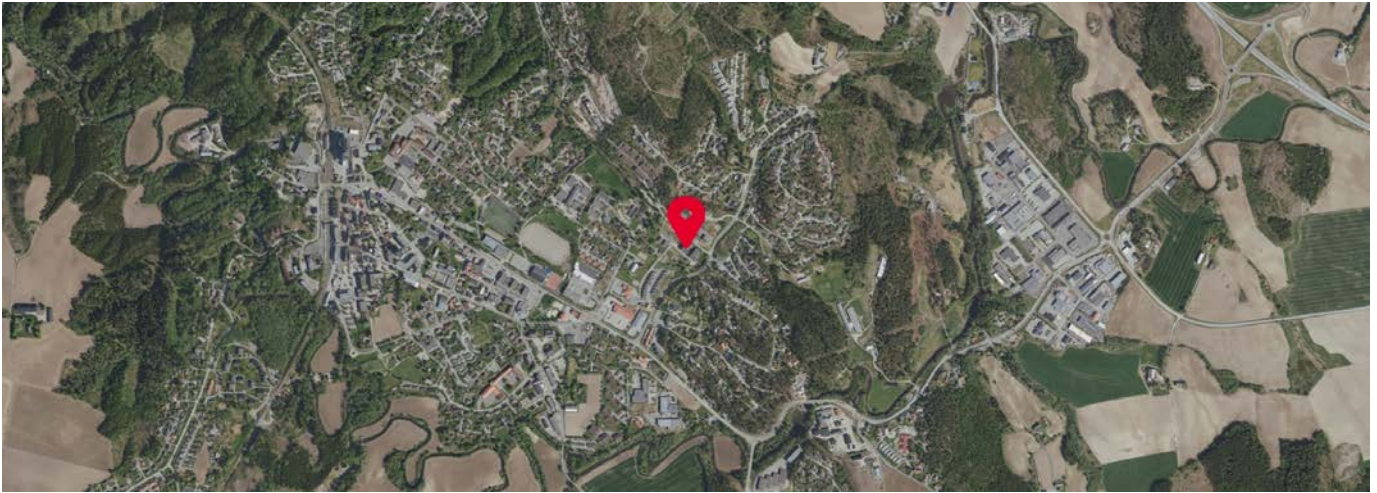
0%

48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



**BORI BBL**

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

Generert 10.10.24
Vår ref.: 768 / 10

Boligopplysninger

seksjon	10	Bolignr	H0302
Boligselskap	768 Sameiet Løvetannveien	Etasje	3.etg
Adresse	LØVETANNVEIEN 28, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Torill Løken	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 10.10.24: kr 4 169,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03
Felleskostnader	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046	1 046
Felleskostnader med lik fordeling	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123	3 123
Total	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 768 Sameiet Løvetannveien (orgnr. 999261914)
Antall enheter 34
Styrets e-post Lovetannveien@borimail.no
Styreleder Anne Bente Aronsen (41853560)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82452576)
Festet tomt Ja
Gnr/Bnr 157/434
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett ingen

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 43 159,00	Andre inntekter	kr 528,00
Formue	kr 7 714,00	Utgifter	kr 40,00

Merknader

Samiet krever godkjenning av både nye seksjonseiere og leietakere.

Ordensregler for Sameiet Løvetannveien.

1. Ansvar

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Regler om ro i leilighetene

Enhver som bor i Sameiet Løvetannveien plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden. Ved sang, tale, bruk av radio, TV, musikkinstrumenter ol., må det vises hensyn overfor andre beboere.

Mellom kl. 2300 og 0600 må ingen ved unødvendig støy, forstyrre den alminnelige nattero.

Ved selskapelighet som vil pågå utover ovennevnte tidspunkter, kan det gis dispensasjon ved henvendelse til styret, men likevel slik at det skal vises hensyn overfor andre beboere. Støy skal da opphøre kl. 2400 og alminnelig nattero inntrer fra kl. 0130.

3. Snømåking og utvendig renhold

Hver seksjonseier er ansvarlig for snømåking og utvendig renhold utenfor sin seksjon i svalgangene.

4. Plenklipping

Seksjonseiere med plen foran sin seksjon, er selv ansvarlig for plenklipping og renhold for dette området.

5. Parkering

Privatbiler skal parkere på sin plass i garasjekjeller. De opparbeidede parkeringsplassene ute, er først og fremst ment som gjesteparkeringsplasser. Firmabiler skal ikke oppta gjesteparkeringsplassene.

De utvendige parkeringsplassene kan ikke uten tillatelse fra Sameiet, anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil – om nødvendig – bli borttauet for eierens regning. Det er ikke tillatt å parkere i snuplassen ved blokk 26.

Hver seksjonseier har maks. 2 plasser til rådighet (en inne og en ute)

6. Garasjer

Kjøretøyene skal parkere på tildelt plass og slik at de ikke hindrer trafikken i midtgangen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og dørene skal aldri etterlates ulåst. I garasjene er det ikke lov til å:

- Utføre reparasjoner
- Vaske bil
- Ruse motor unødvendig
- Bruke åpen ild
- Oppbevare ildsfarlige stoffer

- Søle olje og andre kjemikaler (må eventuelt fjernes omgående)

Ved bortleie av garasjeplass er utleiern ansvarlig for at reglement følges. Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren

7. Boder

Hver seksjonseier har tildelt sin bod. Seksjonseier plikter å holde orden i fellesganger og areal utenfor boden slik at denne fremstår som ryddig og ren.

8. Sjøppelboder

I bodene skal det kildesorteres. Dette må overholdes for at ikke de forskjellige dunkene skal flyte over. Seksjonseiere må følge de anvisninger som er hengt opp ovenfor hver dunk i søppelboden. Når det gjelder papp, skal kartonger, pappesker ol. flatpakkes før de kastes.

9. Røyking

Det er selvsagt ikke tillatt å røyke i trappehus, heis og garasje. Sigarettneiper og snusposer skal kastes i de bøttene som er satt ut flere steder rundt blokkene.

10. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse/ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer/øvrige beboere ved bråk, lukt, aggresivitet eller på annen måte (for eksempel ved å forårsake allergiske reaksjoner), og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan Sameiets styre pålegge dyrets eier å skille seg med dyret. Dyr som har fast tilhold i Sameiet, skal registreres. Registreringsskjemaet fåes ved henvendelse til styreleder. Manglende registrering er å forstå som brudd på ordensreglene. Seksjonseier hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på Sameiets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på Sameiets område, skal ekskrementer omgående fjernes og legges i restavfalldunken.

Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på Sameiets område. Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det kastes i restavfalldunken.

Det er ikke tillatt å ta med dyr inn i peisestua eller trimrom. Dette pga at det kan fremkalle allergiske reaksjoner.

Seksjonseieren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

11. Trimrom (se eget vedlegg)

12. Peisestue med kjøkken (se eget vedlegg)

13.Dugnad

Det avholdes to felles dugnadsdager i løpet av året. En vår og en høstdugnad.

Dugnaden er obligatorisk for alle seksjonseiere og er ment å være en samling hvor vi sosialt skal få gjort nødvendig opprustning, vedlikehold som igjen skal bedre fellesfølelsen.

14.Flagging

Det anbefales at alle flagger på spesielle flaggdager som 17. mai. Det er utarbeidet regler for hvor flagget skal festes, størrelse m.m. (fåes ved henvendelse til styret)

15.Forhold til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på seksjonseieres plikter i hht. vedtektene og kan medføre at Sameiet kan pålegge seksjonseier å selge seksjonen jfr.eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ordensregler for treningsrom og bastu i Sameiet Løvetannveien.

1. Treningsrom og bastu kan kun benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 0800 - 2130

Lørdag og søndag kl. 1000 - 1800

2. Det er kun tillatt å bruke innesko, sko som brukes ute, tas av ved inngangsdør.
3. Den enkelte bruker skal tørke svette av apparater etter bruk. Utstyr skal ryddes tilbake på plass. Rydd opp i garderoben etter bruk. Vis ansvar ovenfor andre brukere.
4. Røyking er ikke tillatt i treningsrommet.
5. Bruker har ansvar for at ytterdører er låst, vinduer stengt og lyset slukket når en forlater rommet. Slå av TV og musikkanlegg.
6. Badstuen kan kun brukes av Sameiets beboere.
7. Nær familie, (barn, barnebarn) kan trene gratis, men må ha med beboere fra Sameiet hvis alder er under 16 år. Dersom beboere har med seg venner/bekjente som også skal trene, skal det betales kr. 20,- pr. gang pr. person.(legges i boks under TV)

Styret

Ordensregler for kjøkken og peisestue i Sameiet Løvetannveien.

1. Det er den enkelte brukers plikt å sørge for orden og ryddighet, slik at det ikke skapes ubehag eller ulemper av noe art for de andre beboere i Sameiet.
2. Vått og skittent fottøy skal tas av i gangen.
3. Røyking er ikke tillatt i selskapslokalet.
4. Dyr har ikke adgang til lokalet.
5. Nattero må inntre fra kl. 0130.
6. Lokalet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Rydding kan da skje etter avtale neste formiddag.
7. Husk å rydde ut av oppvaskmaskin og sørg for at den er slått av.
8. Gasseisen skal slukkes etter bruk.
9. Det er ikke tillatt med overnatting i selskapslokalet.
10. Ytterdør og terrassedør skal låses etter bruk.
11. Eventuelle ødeleggelser må erstattes av leietaker.
12. Mangler og eventuelle klager skal meldes til styret.

Styret

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Løvetannveien avholdes 19/3-2024 klokken 17.30
Sted: Stua

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Mysen 01.03.2024

I styret for Sameiet Løvetannveien

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på sameiermøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på sameiermøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 30.03.2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Årsmelding er ikke lenger ett krav. Årsmeldingen vedlegges og er godkjent av styreleder

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) For å styrke sameiets arbeidskapital foreslår styret å ikke overføre Kr 50 000 til sameiets vedlikeholdskonto for 2024.

B) Styret ønsker å gjøre det mulig å grille med gass på veranda. Styret har sjekket med brannvesenet som mener at det ikke er brannfarlig å bruke gass på veranda. I den forbindelse må vedtektene endres.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

D) Valg av valgkomite for 1 år

Sameie Løvetannveien

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Anne-Bente Arons	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Else Sørgård	/valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Svein Ødemark	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem Trond Bye	(valgt for 1år i 2023)
----------------------	------------------------

Valgkomite:

Odd Kristian Teig	(valgt for 1år i 2023)
Stein Erik Hansen	(valgt for 1år i 2023)

SELSKAPSFORMASJON

Sameiet Løvetann veien ble foretaksregistrert 12.01.2013 og har organisasjonsnummer 999261914

Sameiet består av 34 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 57, bnr 434 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Bytting av lamper i garasjene, svalganger og heishus. Det skal byttes fra vanlige lysstoffrør til led-lamper.
- Vannledning frøs i leilighet 401 i nr. 26, men seksjonseier fikk ordnet med rørelegger og problemet ble løst. Dårlig isolasjon var årsaken til dette.
- Rens av ventilasjonsanleggene.
- Planer for mer arbeid med HMS.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester.

Andre aktiviteter:

- Årsmøte i mars 2023.
- Årsavslutning og sosial sammenkomst i desember.
- Dugnad på våren: spyle begge garasjene. Etter at det ble hengt opp tiltaksliste på oppslagstavlene, krysset seksjonseierne av for oppgaver som ble løpende utført.

Annet:

- **Trafikkforhold:** Løvetannveien er medtatt grunnet byggeaktivitet og bør utbedres, men dette blir neppe gjort før all byggeaktivitet er ferdig.
- **Byggeaktivitet:** Det er sendt ut nabovarsel om bygging i Mysen Panorama.
- **Omsetning av boliger:** Ny eier av seksjon/nr. 28: Jørgen Torp. Ny eier av seksjon/nr. 28 Asbjørn Sigfred Isaksen.

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

Godkjent av styret, den 16.01.2024.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Lovetannveien

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 660 797	1 395 976	1 588 384	1 746 380
Annen driftsinntekt		0	40 454	0	0
Sum driftsinntekter		1 660 797	1 436 429	1 588 384	1 746 380
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	79 870	79 870
Konsulenttjenester	3	73 454	73 328	76 800	78 000
Rep og vedlikehold	4	296 411	372 962	165 000	247 000
Forsikringer		123 033	135 102	150 000	100 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		551 105	476 035	493 072	613 072
Energi og fyring	5	131 744	181 507	120 000	135 000
Kabel-TV og telefoni		165 468	161 587	160 000	180 000
Driftskostnader	6	136 822	158 942	79 000	146 000
Leiekostnader		1 000	2 469	0	3 000
Andre driftskostnader	7	72 844	29 351	66 500	42 700
Sum driftskostnader		1 631 751	1 671 153	1 390 242	1 624 642
Driftsresultat før finansposter		29 046	-234 724	198 142	121 738
Finansielle poster					
Finansinntekt		18 720	15 258	0	3 000
Finanskostnad		1 408	0	0	0
Sum finansposter		17 313	15 258	0	3 000
Årsresultat		46 359	-219 466	198 142	124 738
Overført til annen egenkapital	8	140 574	-219 466	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	8	-94 216	0	0	0
Sum disponering		46 359	-219 466	0	0

Balanse 31.12.2023

Sameiet Løvetannveien
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		137 742	231 957
Sum finansielle anleggsmidler		137 742	231 957
Sum anleggsmidler		137 742	231 957
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		101 643	133 151
Kundefordringer		11 669	0
Andre fordringer		0	13 684
Sum fordringer		113 312	146 735
Bankinnskudd, kasse o.l.		129 730	115 113
Sum omløpsmidler		243 042	261 848
SUM EIENDELER		380 783	493 806

Balanse 31.12.2023

Sameiet Løvetannveien
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	135 853	-18 305
Vedlikeholdsfond	8	137 742	245 541
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital		273 594	227 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 912	188 902
Annen kortsiktig gjeld		14 277	77 668
Sum kortsiktig gjeld		107 189	266 570
Sum gjeld		107 189	266 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		380 783	493 806

Sameiet Løvetannveien

Anne-Bente Aronsen
Styrets leder

Svein Olav Ødemark
Styremedlem

Else Olaug Sorgård
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 578 811	1 388 776	1 576 384	1 719 180
3607 Garasje	12 000	7 200	12 000	7 200
3633 Cass	20 486	0	0	20 000
3649 Andre innkrevde	49 500	0	0	0
Sum felleskostnader	1 660 797	1 395 976	1 588 384	1 746 380

Andre innkrevde felleskostnader er ekstra innkreving for å styrke arbeidskapitalen

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	79 870	79 870	79 870	79 870

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 688	4 688	4 800	6 000
Forretningsførerhonorar	68 766	68 640	72 000	72 000
Sum konsulenttjenester	73 454	73 328	76 800	78 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	4 388	33 453	0	5 000
Vedlikehold elektro	16 279	146 697	0	55 000
Vedlikehold utvendig anlegg	23 960	6 501	0	25 000
Vedlikehold heis	178 320	111 042	90 000	90 000
Vedlikehold garasjer	17 101	3 208	37 000	5 000
Vedlikehold varmeanlegg	44 545	16 269	0	49 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	14 474	10 000	0
Vedlikehold ventilasjon	11 819	6 283	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	35 035	18 000	18 000
Sum vedlikeholdskostnader	296 411	372 962	165 000	247 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	118 900	122 194	120 000	115 000
Fjernvarme	0	33 167	0	0
Strøm til elbil ladeanlegg	-2 061	-723	0	0
Gass	14 905	26 870	0	20 000
Sum energi og fyring	131 744	181 507	120 000	135 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	2 876	4 000	0	5 000
Renholdstjenester	64 837	59 147	64 000	71 000
Snøbrøyting/stroing/feing	42 751	53 693	15 000	40 000
Gressklipping	26 358	42 102	0	30 000
Sum driftskostnader	136 822	158 942	79 000	146 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	8 982	0	0	2 000
Soppeltømming/container	0	0	2 000	3 000
Lyspærer, sikringer etc	5 644	2 918	3 000	4 000
Renholdsartikler	733	1 046	2 500	3 000
Driftskostnader	11 138	393	45 000	5 000
Verktøy og redskaper	1 769	238	0	2 000
Inventar	17 371	13 149	0	0
Datautstyr og programvare	3 909	0	0	2 500
Nøkler, låser og skilt	3 124	0	1 000	4 000
Kontorrekvisita	7 009	2 244	1 000	3 000
Lisenser/software	1 199	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 257	6 363	7 500	9 000
Velferdskostnader	1 664	0	2 000	3 000
Annen kontorkostnad	1 405	0	0	0
Gave, ikke	0	600	0	1 000
Øredifferanser	-5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 645	2 400	2 500	1 200
Sum andre driftskostnader	72 844	29 351	66 500	42 700

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	227 236	446 702
Tilført til/fra EK fra årets resultat	140 574	-219 466
Overført til vedlikeholdsfond	-94 216	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	273 595	227 236
Vedlikeholdsfond 31.12	137 742	137 742
Annen egenkapital 31.12	135 853	-18 305
Sum egenkapital 31.12	273 594	227 236

Note 9 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	-4 721	146 467
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	46 359	-219 466
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning		
Endringer i andre langsiktige poster	94 216	68 278
B. Årets endring i arbeidskapital	140 575	-151 188
C. Arbeidskapital 31.12	135 853	-4 721
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	243 042	261 848
- Kortsiktig gjeld	107 189	266 570
= Arbeidskapital 31.12	135 853	-4 721

Til årsmøtet i Sameiet Løvetannveien

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løvetannveien som viser et overskudd på NOK 46 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
15.02.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 15. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

INFORMASJON OM SAMEIET LØVETANNVEIEN

Sameiet Løvetannveien ble foretaksregistret fra borettslag til sameie 12.01.2013.

Sameiets styre tilhold i Løvetannveien 26 og 28.
Styret kan også kontaktes på e-post styret.lovettannveien@gmail.com

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har brannvernkontroll 1 gang pr. år hvor det sjekkes brannvarslere og brannslukningsapparater i hver leilighet, samt i fellesrom (selskapslokale, trimrom og garasjer). Det kjøpes inn filtre til alle ventilasjonsanleggene og som byttes hver høst. Videre utføres det årlig kontroll på gasspeiser og kontroll på eksternt gassanlegg annethvert år. I tillegg blir gasstanken sjekket en gang pr. måned. Brannslukningsapparater i fellesrom skal merkes og dette er kommunisert videre til de som har kontrollen. Årlig kontroll og vedlikehold av heier og garasjeporter.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 mannlig og 2 kvinnelige styremedlemmer. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet benytter seg av utvendig vedlikehold fra Maskin & Utemiljø i tillegg til at styremedlem Svein Ødemark har påtatt seg forefallende og mindre vedlikeholdsoppgaver.

RENHOLD

Firmaet MB Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser og garasjer, og to utleieplasser i nr. 26 som fordeles av styret i sameiet etter venteliste. Ellers benyttes gjesteparkering. Infrastruktur til ladere er på plass og det er installert ladebokser ved hver parkeringsplass for seksjonseierne, men ikke ved utleieplassene. Bruk av lader og drift av disse avtales direkte med Elaway.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no. Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Det er montert brannslanger i hver av garasjene.

KABEL-TV / BREDBÅND

Sameiet bruker Viken fiber som leverandør.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Rens av alle ventilasjonsanlegg	2018
Papp ble lagt over svalgangen inn mot heisen	2018
Nye gjerder ved 26 og 28, gelender på trappa på nr. 28	2019
Oppgradering av treningsrom og malt over svalgangen i 4.etg i 26 og 28	2020
Kontroll og taping av vinduer mot syd i 26 og 28	2021
Infrastruktur til lading av elbiler	2022

Vedlikehold utføres ellers i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Storebrand Forsikring polise nummer 8841082. For å melde skade som skal dekkes av sameiets forsikring, ta kontakt med styret.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

r

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØVETANNVELEN.

Sist endret på årsmøte 22.03.2022

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og formål.

- (1) Sameiets navn er Sameiet Løvetannveien.
- (2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 157, bnr 434.

1-2 Forretningskontor

- (1) Forretningskontor er i Eidsberg kommune.

2 Eiendommen

2-1 Sameiet

- (1) Seksjonseierne eier bebyggelsen og festeretten til gnr 57 bnr 434 i Indre Østfold kommune i felleskap (sameie).

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse.

2-2 Fellesareal

- (1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, kjeller til parkering, utvendige boder, trimrom, styre/fellesrom, renovasjonsboder og andre fellesrom.

2-3 Grensesnitt

Stamledningsnett for vann og avløp og gassledninger fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

3 Rettslig råderett

3-1 Seksjonseiere

- (1) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være seksjonseier i Løvetannveien Sameie

(2) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av seksjonene i samsvar med eierseksjonsloven § 24 i ny lov. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v.

(1) Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis innenfor de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter.

(2) Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn

Ved salg av seksjon plikter selger/seksjonseier å fremlegge vedtektene og eventuelle andre bestemmelser som seksjonseierne er forpliktet til å respektere, for kjøper og å innhente hans skriftlige vedtagelse av disse som bindende for seg.

Ved utleie plikter eier/ utleier å søke styret skriftlig om dette. Eier / utleier plikter å påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøte og av styret.

4 Faktisk råderett

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan ikke benyttes til annet enn boligformål.

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Endringer i eierseksjonsloven gir føringer for kortsidsutleie. Loven sier at kortsidsutleie av hele boligseksjon i mer enn 90 døgn ikke er tillatt. Med kortsidsutleie menes kortsidsutleie i mer en 30 døgn sammenhengende. Kortsidsutleie av hele boligseksjon i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(7) Av hensynt til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves foreslås meldeplikt til styret ved kortsidsutleie. Seksjonseier plikter å melde om bruker og bruksoverlatingens varighet.

5. Midlertidig enerett

5.1 Parkeringsplass i garasjekjeller

(1) Hver seksjon er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en garasje plass i garasjekjeller.

(2) Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018

(3) Det midlertidige eksklusive arealet fremkommer av seksjoneringstegninger/tegninger datert 16. mai 2012.

(4) Den midlertidig eksklusiv bruksrett er gitt på følgende vilkår

- a) Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av registrert kjøretøy.
- b) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- c) Seksjonseier plikter å holde orden på sin plass slik at garasjekjelleren fremstår som ryddig og ren.
- d) Styret kan =fordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en seksjonseier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en særskilt garasje plass.
- e) Sameiet vil uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt her eller i sameiets ordensregler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endringen.

5-2 Boder

(1) Hver seksjon er gitt midlertidig eksklusiv enerett til en bod i fellesrom, jfr lov om eierseksjoner § 19.

(2) Det midlertidige eksklusive bruksrett er gitt på følgende vilkår:

- a) Bruken av boden må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- b) Seksjonseiere plikter å holde orden i fellesganger og areal utenfor boden slik at dette fremstår som ryddig og ren.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseiers vedlikehold

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og andre rom og annet areal som seksjonseieren har enerett til å bruke, her under innvendige flater på balkong i forsvarlig stand.

Vedlikeholde omfatter blant annet vann og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn i bruksenheten, elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og gassledninger fra forgreningspunktet.

Vedlikeholdet omfatter også årlig bytte av filter i luftanlegg.

(2) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

(4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når seksjonseieren grunnet krav i lov, og forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskifting etter (3)

(5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(6) Seksjonseieren har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

I den grad seksjonseierens forsikring helt eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker seksjonseieren selv egenandelen, jfr punkt 3-6.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen, må seksjonseieren straks gi melding til sameiet ved styret.

Seksjonseieren samordner eller også om nødvendig igangsetter egne tiltak for bekjempelse av skadedyrene.

Er en seksjonseier, dennes husstand, leie eller andre seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må seksjonseieren erstatte alle skade og alle kostnader andre seksjonseiere og sameiet måtte bli påført som følge av dette.

(7) Alt arbeid som seksjonseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Alt ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inklusive alle utvendige fasader, rekkverk på balkonger, tak, trapperom, svalganger, fellesrom, utvendig arealer, anlegg og utstyr samt hovedledninger for vann, kloakk og elektriske ledninger fram til forgreiningspunkt/sikringsskap for den enkelte bruksenhet er sameiets ansvar.

Det samme gjelder innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

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

6-3 Vedlikeholdsfond

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold.

(2) Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(3) Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnader.

6.4 Adkomst til bolig

(1) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

6-5 Sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor særlig punkt 6.1 dekker seksjonseieren selv egenandelen

7. Endringer av bygning eller

tomt

7-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for *øvrig så* som paraboler eller andre antenner, varmpumper m.v.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt seksjonseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers funksjonshemming.

7-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger. (ii)

(v) Når en seksjonseier fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 7-4 nedenfor, får seksjonseieren fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseieren eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må seksjonseieren rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseieren.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, herunder økte kostnader til husforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatter, betales av **seksjonseieren**.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseieren seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(ix) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til sameiet.

(x) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Sameiet er kjent med at sameiet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal eller midlertidig bruksareal, jfr vedtektenes punkt 5 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Seksjonseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Seksjonseieren forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de

vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

7-3 Glassvegger på balkonger

(1) Årsmøtet har på de vilkår som følger av 7-2 gitt samtykke til oppføring av glassvegg (er) på leilighet nr. 201 og 402.

8. Felleskostnader

8-1 Felleskostnader

(1) Av felleskostnadene skal kostnader ved forsikring, offentlige avgifter, vedlikehold, vedlikeholdsfond, fordeles etter sameiebrøk. Resten av driftskostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

9. Lovbestemt og vedtektsbestemt

pant

9-1 Lovbestemt pant

(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven § 31.

10-1 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre fra 3 til 5 medlemmer etter årsmøtets nærmere beslutning. Det skal velges ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

10.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

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

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

10

10-3 Styrets vedtak

(1)

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

(2) Styret kan ikke uten at årsmøte har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som bestemt i eierseksjonsloven § 49.

10.4 Representasjon og fullmakt

Styret forplikter seksjonseierne utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

11. Årsmøtet

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11-2 Tidspunkt for årsmøte

(1) Ordinært årsmøte avholdes årlig innen utgangen av juni måned.

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

11-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for det ordinære årsmøtet skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

(3) Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst 3 dager.

(4) Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

(5) Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11.4 Saker som skal behandles på det ordinære årsmøtet

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

11.5 Møteledelse og protokoll

(1) Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og av en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

11-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Flertallet regnes etter antall boligseksjoner.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig på s
årsmøtet.

11-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12, 2. ledd, 2. punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og tiltaket koster mer enn ½ G for enkelte seksjoner binder det bare de aktuelle seksjonseierne dersom disse uttrykkelig samtykker.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige eller av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12.1 Inhabilitet

En sameier kan på årsmøtet ikke delta i en avstemning om:

(1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiet interesser.

(4) Pålegg eller krav utkastelse og salgspålegg som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptreter ved eller som fullmektig.

12-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte og forretningsfører har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med forvaltningen av sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

(1) Årsmøtet styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Forretningsfører.

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører.

14 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Revisor velges av årsmøtet.

15 Mislighold

15-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

15-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige seksjonseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

16 Vedtektsendringer og forhold til eierseksjonsloven

16.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer,

16-2 Forhold til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av:

ESL: 16.06.2017 nr 65



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 60126
 Vedlegg



Reit kopi bekreftes

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944345035
 Navn EIDSBBERG KOMMUNE

Adresse
 Ordfører Voldens vei 1, 1850 MYSEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991263551
 Navn OPSAHLHAGEN BORETTSLAG

Bruksenhet
 Adresse St. Marie gate 46, 1706 SARPSBORG

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr 0125
 Gnr 57
 Bnr 434

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0125	57	434	0	1	95 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	2	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	3	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	4	95 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	5	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	6	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	7	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	8	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	9	95 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	10	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	11	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	12	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	13	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	14	70 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	15	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	16	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	17	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	18	75 / 2660	Boligseksjon		Nei
0125	57	434	0	19	95 / 2660	Boligseksjon		Nei

11.07.2012 11.57

Side 1 av 2



Doknr: 574495 Tinglyst: 13.07.2012



Melding til tinglysing

Knr.	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0125	57	434	0	20	95 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	21	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	22	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	23	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	24	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	25	95 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	26	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	27	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	28	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	29	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	30	70 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	31	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	32	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	33	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei
0125	57	434	0	34	75 / 2660	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:
OPSAHLHAGEN BORETTSLAG
1/ John Kn. Sørensen
Løvstannveien 28
1850 MYSEN

Fødselsnr./Org.nr.:
989581899
Ref.nr.



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt.

9443/5055
org.nr./fødselsnr.

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr.
0125 | Eidsberg | 57

Bnr.	434	Festepnr.		Snr.	
EIDSBERG KOMMUNE					
Løp.nr.	5463/12	Estat:	SME	Saksb:	LL
1 1 JUNI 2012					
Saksnr.	12/658				
Arkkode P					
Arkkode S	57/434	ideell andel ⁷⁾			
Kopt:		1/1			

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)²⁾ | Navn
991263551 | Opsahlagen borettslag

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	95		13	B	75		25	B	95		37				49			
2	B	75		14	B	70		26	B	75		38				50			
3	B	75		15	B	75		27	B	75		39				51			
4	B	95		16	B	75		28	B	75		40				52			
5	B	75		17	B	75		29	B	75		41				53			
6	B	75		18	B	75		30	B	70		42				54			
7	B	75		19	B	95		31	B	75		43				55			
8	B	75		20	B	95		32	B	75		44				56			
9	B	95		21	B	75		33	B	75		45				57			
10	B	75		22	B	75		34	B	75		46				58			
11	B	75		23	B	75		35				47				59			
12	B	75		24	B	75		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2660 = nevner: 2660

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 28/11/11
Partenes underskrift: John Kn. Sørensen

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Mysen 28/10-11	Berthe Melgård Stener Johnsen John K. Rasmussen Inga Gammelsrud	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

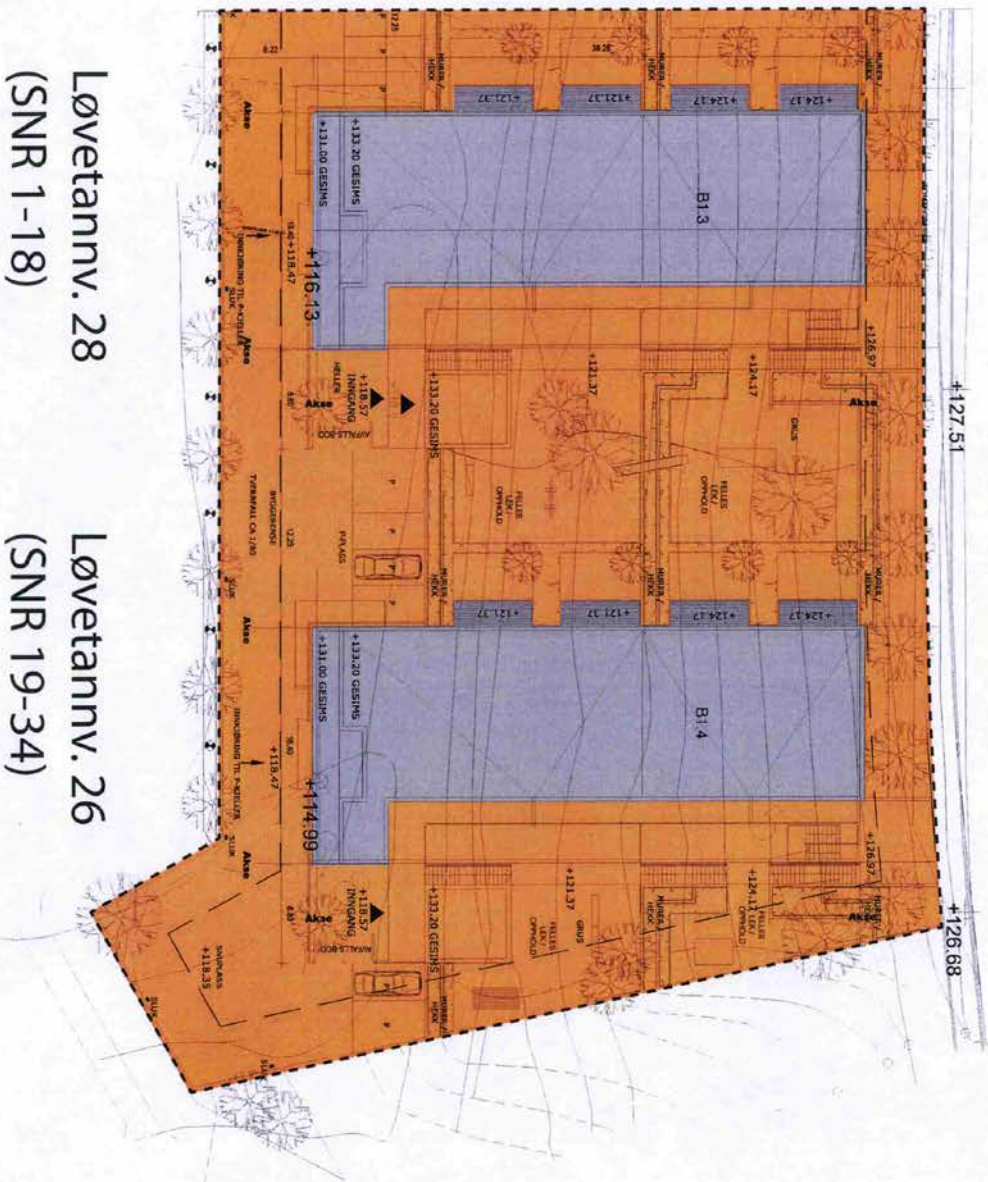
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
57	434		1-34	EIDSBERG KOMMUNE kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
EIDSBERG KOMMUNE 11.07.2013		MILJØ OG TEKNIKK Samfunn og utvikling		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
28/10-11	John K. Zorn Grethe Helgøid, Steiner Johnsen, Inna Gammelsrud

SITUASJONSPLAN GNR 57 BNR 434

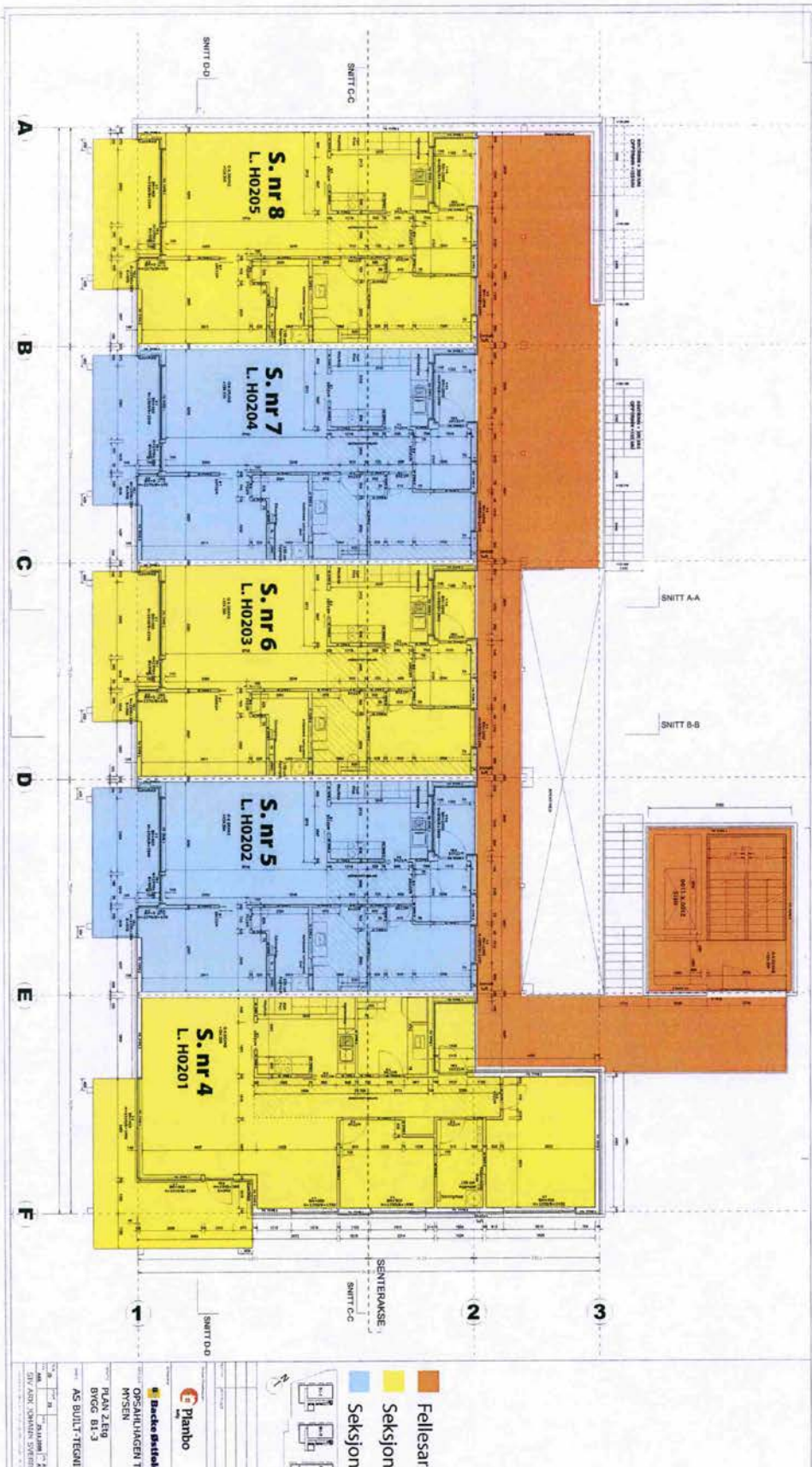


Løvetannv. 28
 (SNR 1-18)

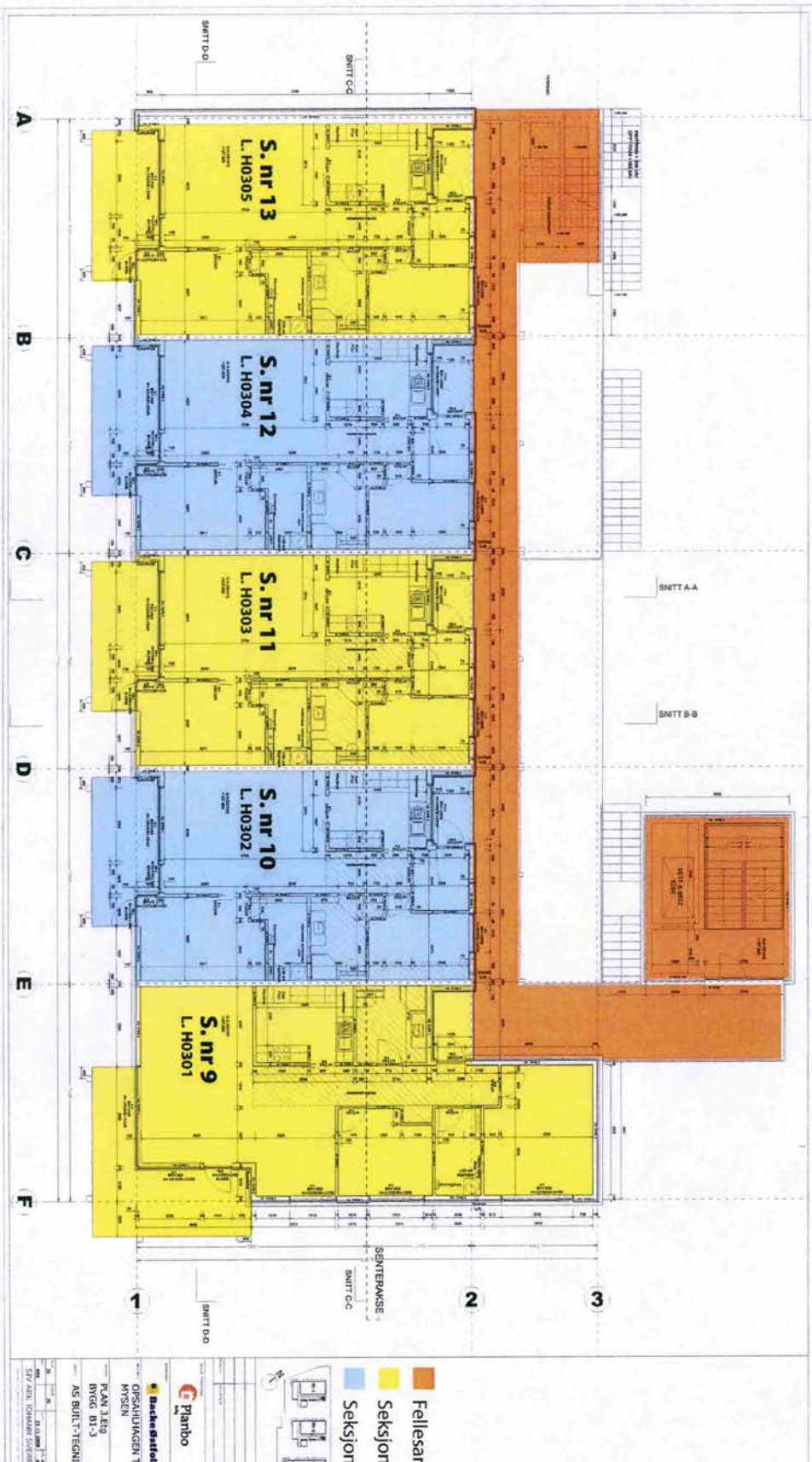
Løvetannv. 26
 (SNR 19-34)

■ Fellesare
■ Seksjons
■ Planbo
■ Barco G-støtd
 OPSAHLHAGEN TE
 MYSEN
 UTOHUSPLAN B2
 ARBEIDSTEGNING
 2024-10-10 13:27
 SIV.ARK. JOHANNA SVENDSEN

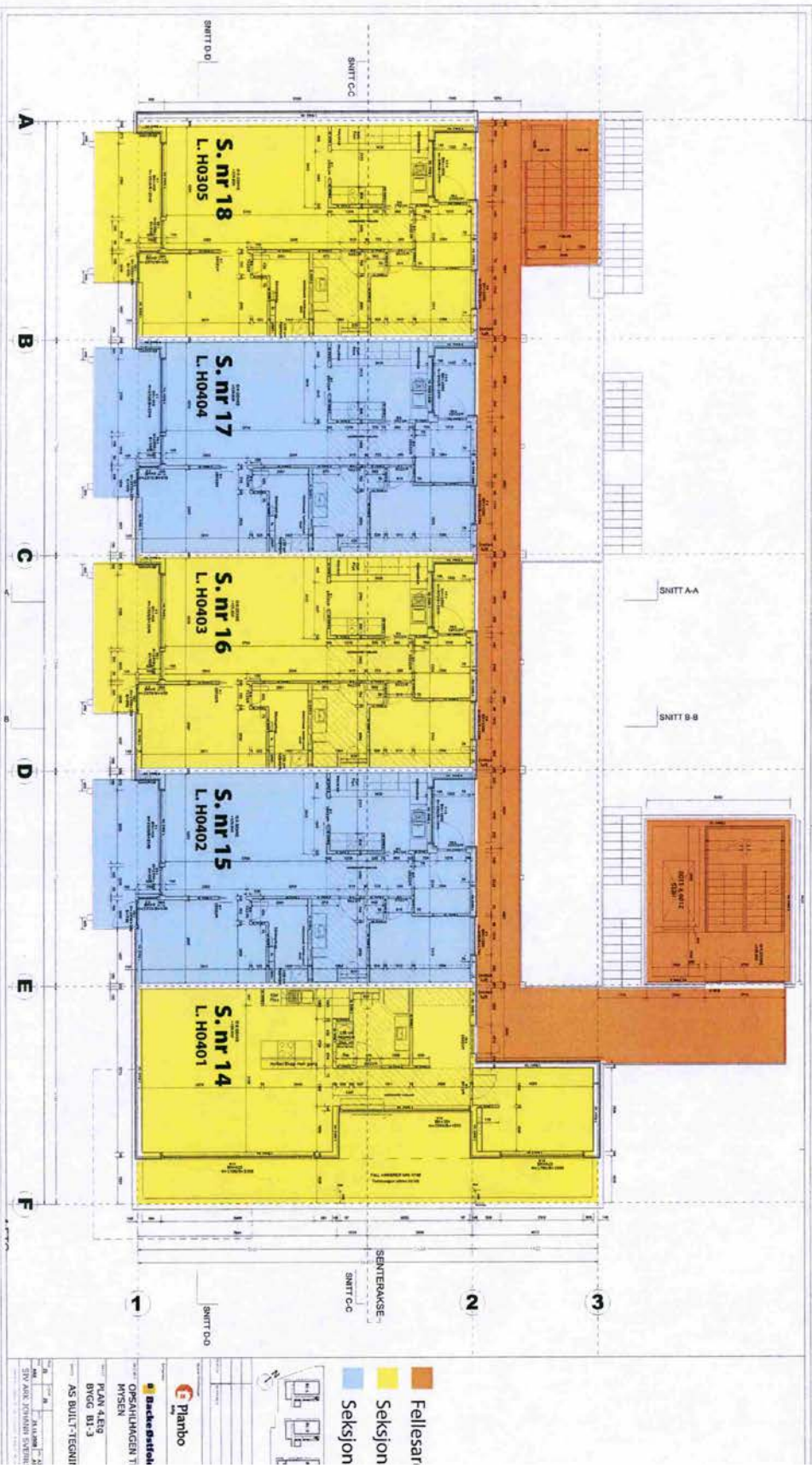
Løvetannveien 28 2. etg.



Løvetannveien 28 3. etg.

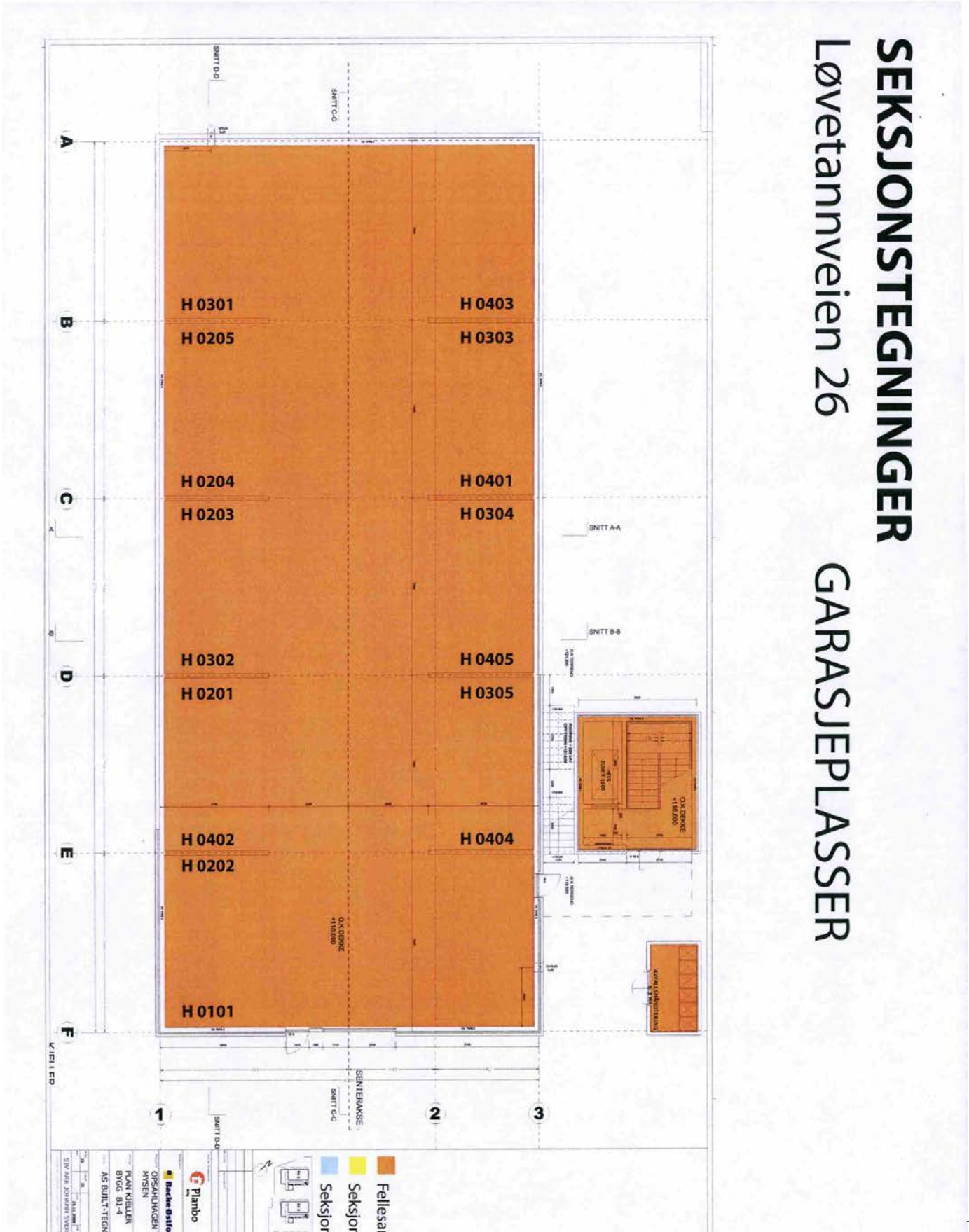


Løvetannveien 28 4. etg.

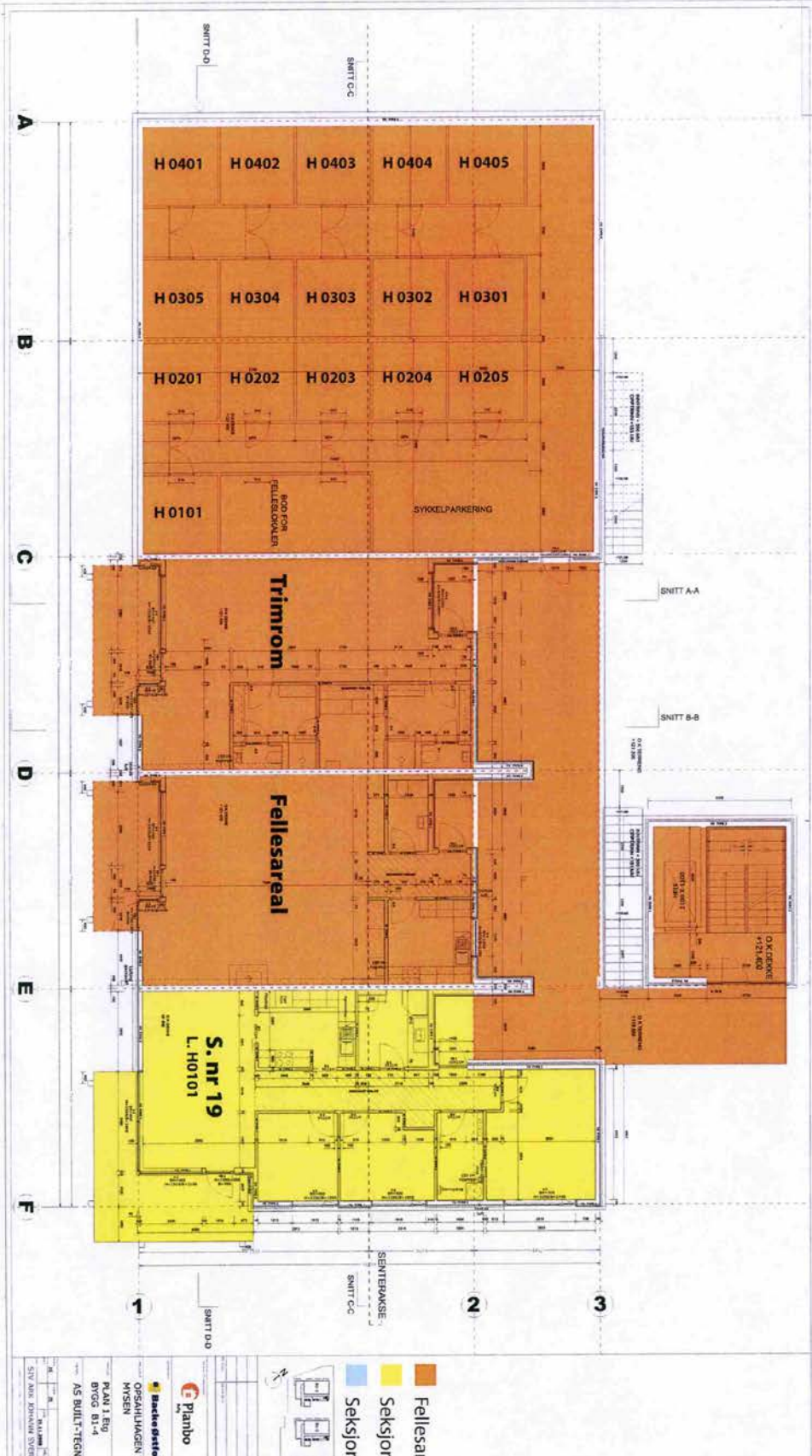


SEKSJONSTEGNINGER

Løvetannveien 26 GARASJEPLASSER



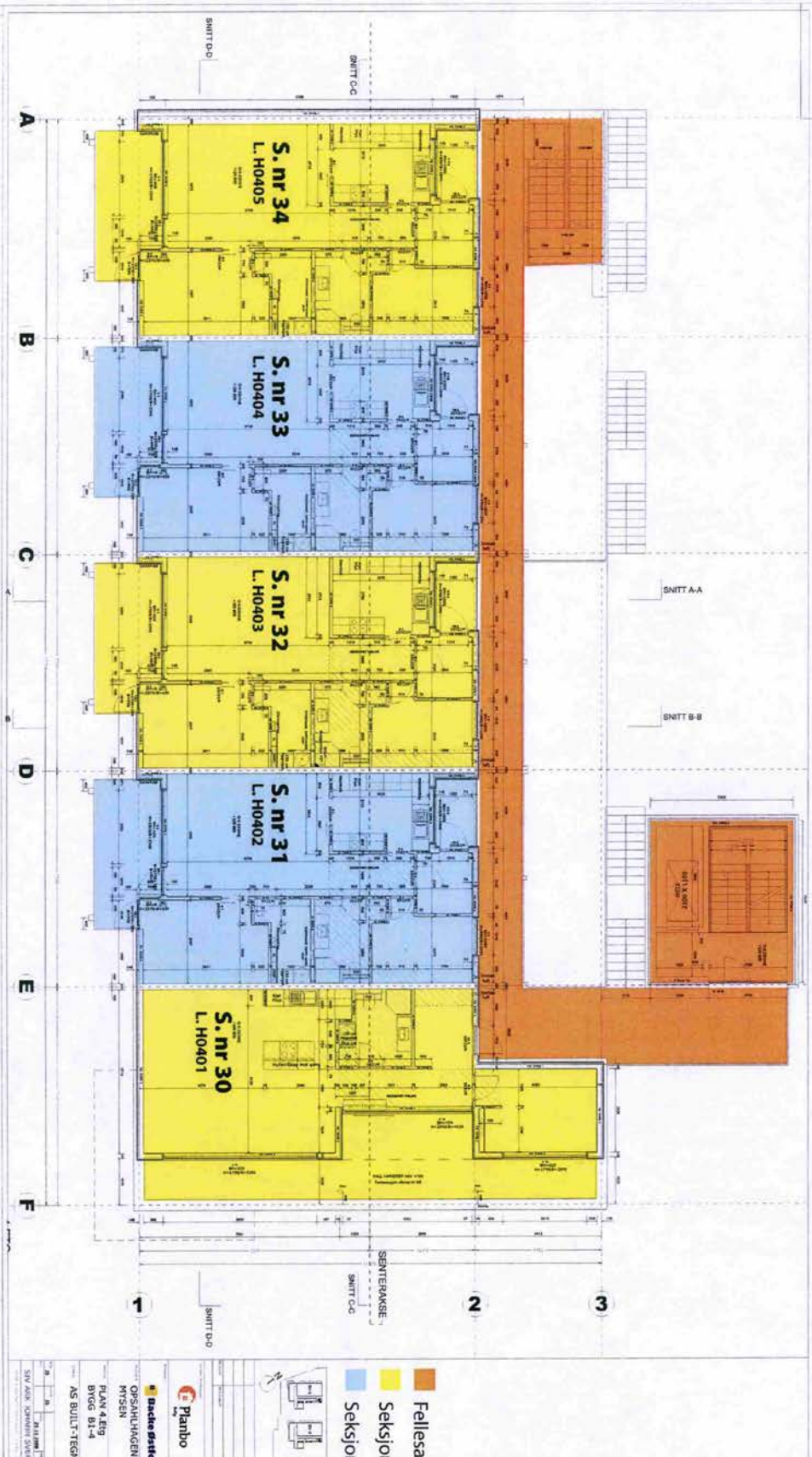
Løvetannveien 26 1. etg.



Løvetannveien 26 3. etg.



Løvetannveien 26 4. etg.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løvetannveien 28
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre