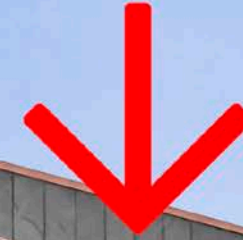


aktiv.



aktiv.  
Tar deg videre

Søndre Mysens vei 2C, 1850 MYSEN

**Mysen - Stor sentral leilighet med  
2 balkonger, garasjeplass og heis.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





aktiv.

Platteprøve: Er ikke målt; Og Kun For illustrasjon. Avvik Kan Forekomme.







Eiendomsmegler

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

**E-post** tommy.skullerud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mysen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 180 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 940,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 273 940,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 448,-  
**Selger:** Reidun Krogh  
Rolf Ola Krogh

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2002  
**BRA/P-rom:** 104/102 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3306.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 108  
**Snr.** 4

**Oppdragsnr.:** 1108230254

# Mysen - Stor sentral leilighet med 2 balkonger, garasje plass og heis.

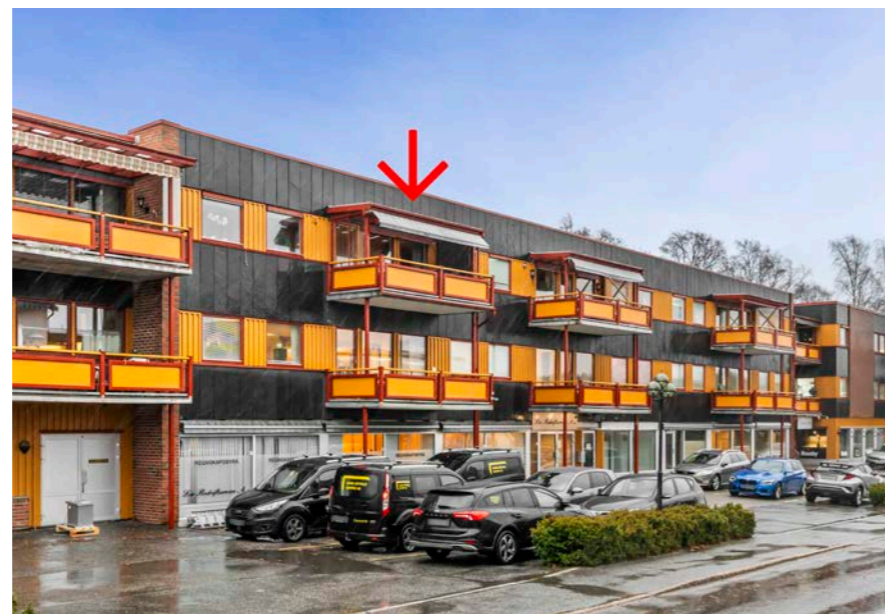
Vi har gleden av å presentere denne attraktive leiligheten i Mysen.

### Innhold:

2.etasje: Gang, stue m/utgang solrik vestvendt balkong, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom hvorav 1 har utgang østvendt balkong, bod  
Bod i kjeller. Garasje plass i felles bygg.

### Beliggenhet:

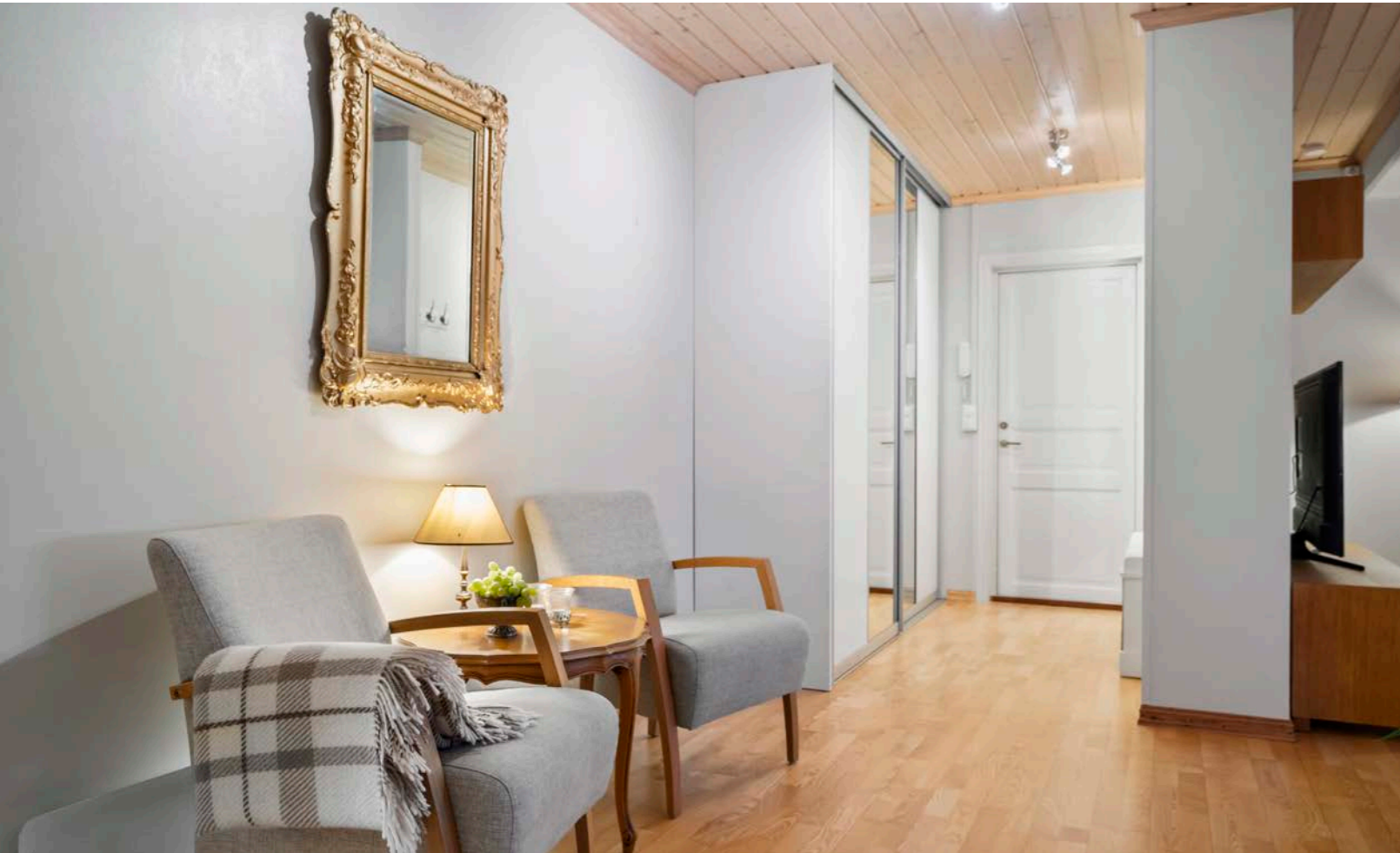
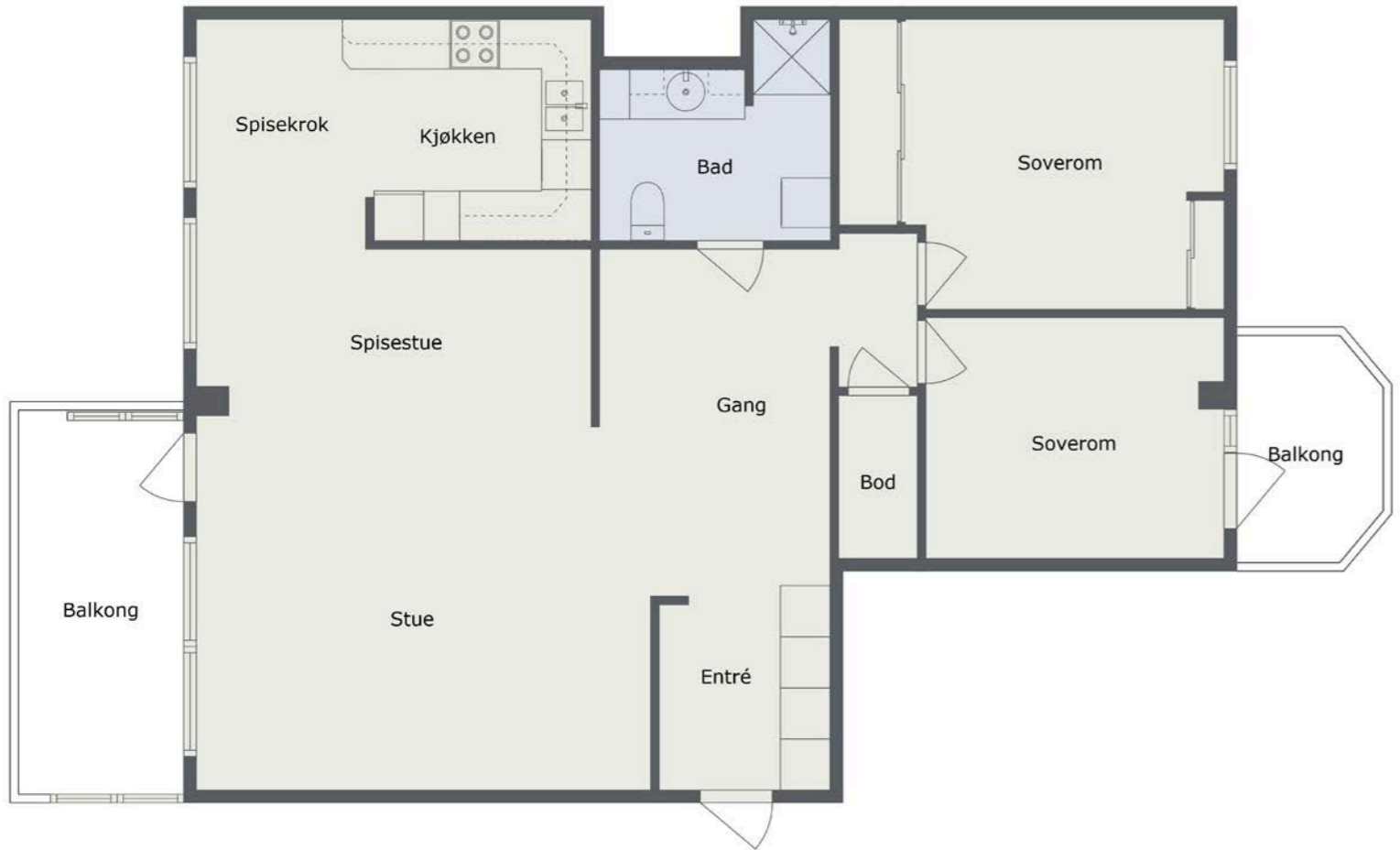
Meget attraktiv beliggende på Heggen. Det er gangavstand til alle sentrale funksjoner som biblioteket, treningssenter, kino, butikker, cafeer, restauranter, apotek, offentlig kommunikasjon m.m. Legesenter er i 1. etasje i samme bygg. Tog til Oslo tar ca. 55 minutter. Koselige turområder rett utenfor døren. Flott tursti og rasteplasser langs Helsestien ved Mysenelva. Trygt og godt bomiljø.



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	16
Egenerklæring .....	54
Forbrukerinformasjon .....	77
Budskjema .....	78

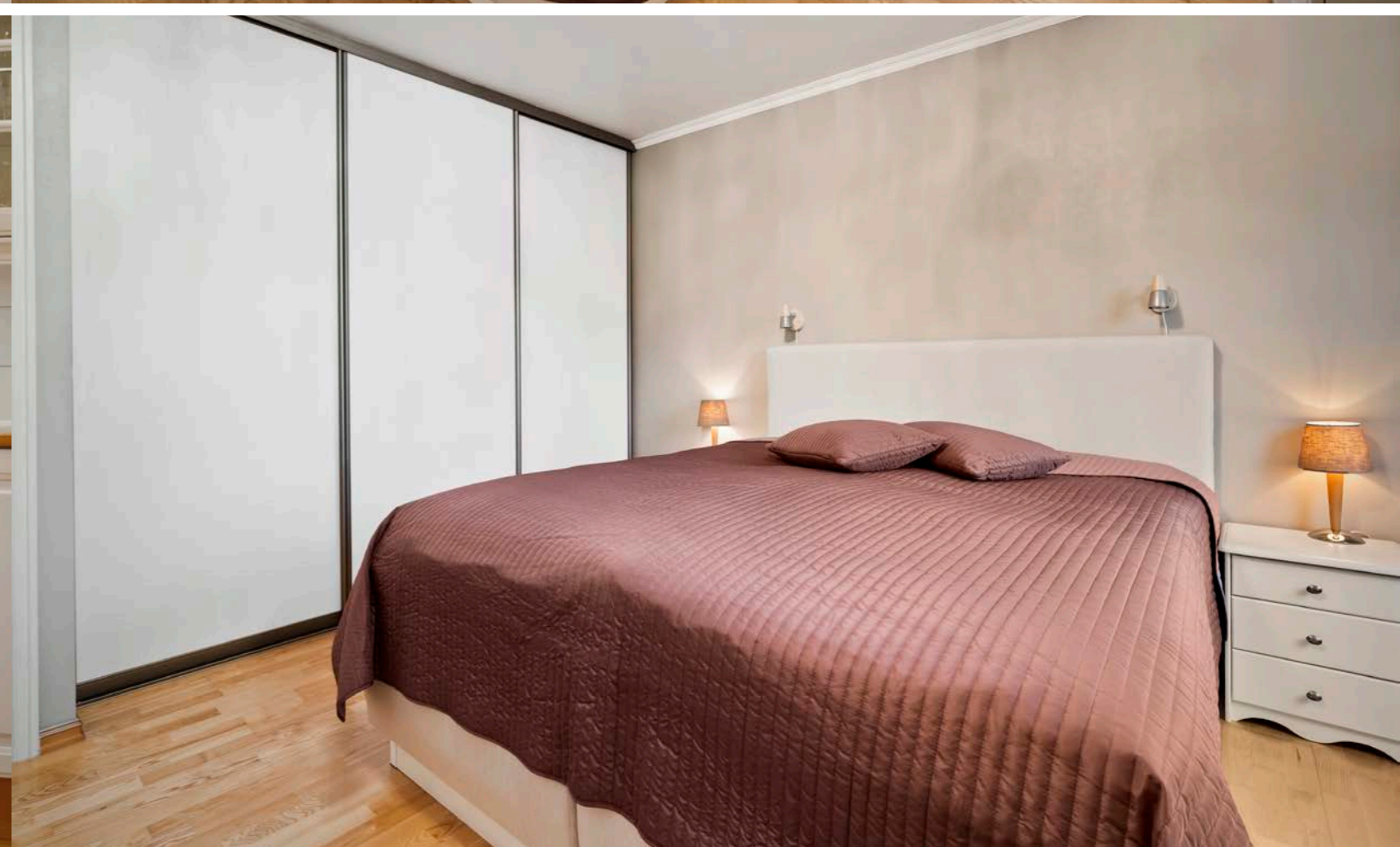




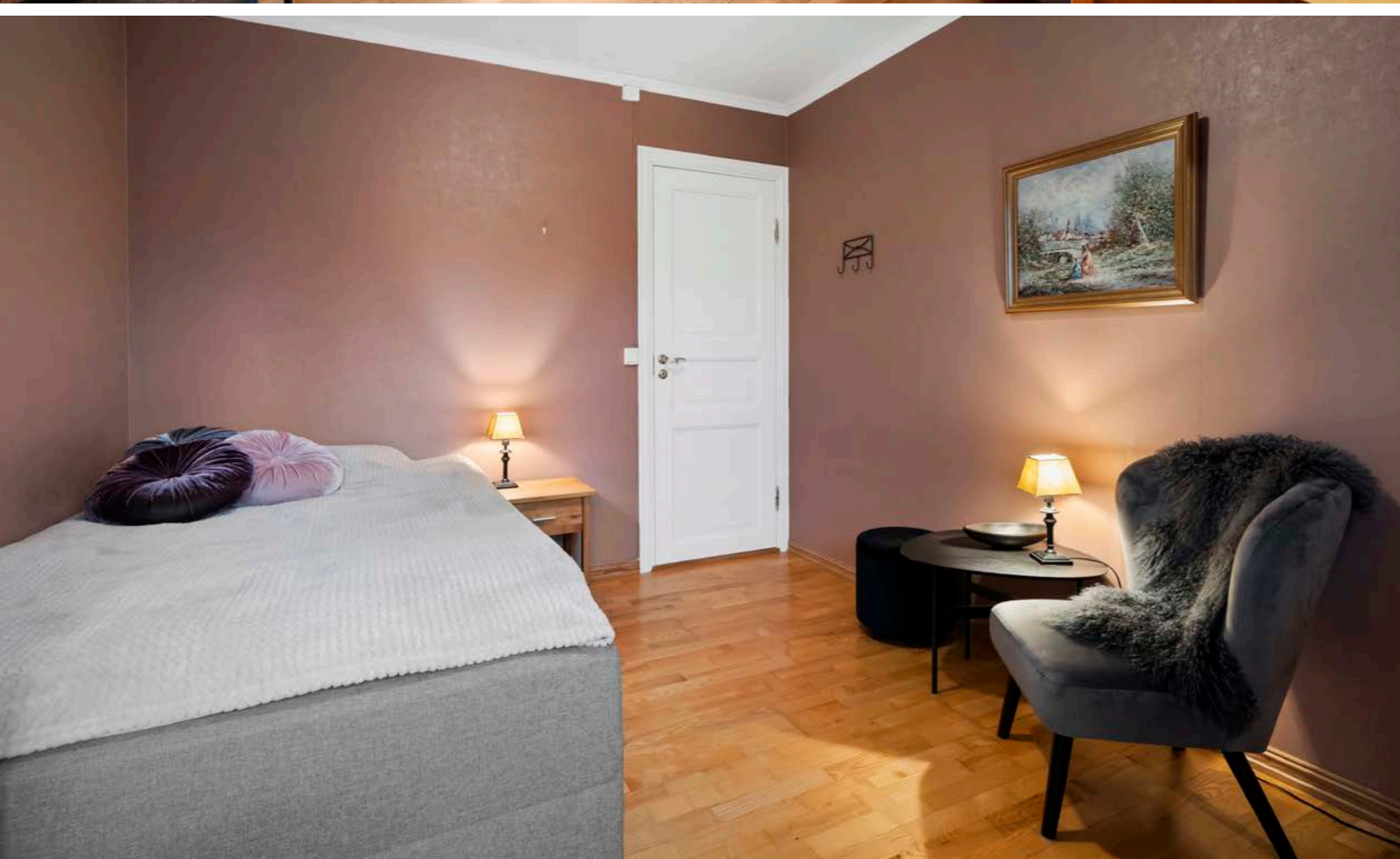
















**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 102 m<sup>2</sup>

BRA: 104 m<sup>2</sup>

BTA: 110 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3306.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Eiendommen er skrående mot vest, opparbeidet med asfaltert parkeringsplass. Parkering i garasje eller gårdsplass.

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt på Heggen. Det er kort vei til alle sentrale funksjoner som biblioteket, treningssenter, kino, butikker, cafeer og restauranter, apotek, etc. Legesenter er i 1. etg. i samme bygg som leiligheten ligger. Kun få minutters gange til jernbane og buss. Mysen er også et skolesenter med Ungdomsskole og Videregående skole. Kort avstand til flere andre kommunesentra, 40 minutters kjøretid til Sarpsborg og ca. en time med tog/buss til Oslo har gjort Mysen til et attraktivt sted å bosette seg. Mange fine turområder bl.a. langs Mysenelva (Helsestien) og Høytorpfort. Om vinteren er området ved Høytorpfort et regionalt senter for langrenn og det legges løyper med kunstsnø så snart mulighetene tilsier det. Om sommeren er området et flott rekreasjons- og turområde. Trømborgfjella i øst har rike skimuligheter om vinteren og er en perle om sommeren med fiske og friluftsliv. Populært

boområde. Trygt og godt bomiljø.

### Adkomst

Greie adkomstforhold.

### Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

### Skolekrets

Mysen

### Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet på totalt 105 m<sup>2</sup>, med beliggenhet i 2. etasje. Ukjent byggeår, eldre bygg som ble ombygget/renovert i 2002. Grunnmur i betong. Eksakt oppbygging av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig bærende konstruksjoner i stål/betong med utfyllende bindingsverksvegger. Vegger er kledd utvendig med sementplater, trekledning samt tegl. Taket er tekket med takfolie e.l. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

### Verditakst

Kr 3 300 000

### Innhold

2.etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod

### Standard

INNVENDIG

### Overflater:

Gulv: 2-stavs parkett i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser i bad. Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad. Himlinger: Panel og malte overflater.

- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

### Kjøkken:

Åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2002, og har profilerte, malte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet felles anlegg. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenvasken. Mekanisk avtrekk.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje (noe fuktskjolder i bunnskap), dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

### Bad/vaskerom:

Løsninger fra 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet felles anlegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet/vaskerommet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010. Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 8 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter).

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- 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.

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet



er rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i sluket. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Vurdering av avvik, TG 2:

- Påvist mykfuge/tettningsmasse rundt avløpsrør til servant under innredning. Årsak er ukjent, dersom det har vært tidligere lekkasje i området, så er ikke dette en holdbar løsning og vil på sikt begynne å lekke igjen.

Konsekvens/tiltak:

- Anbefalt med ytterligere undersøkelser og gjøre eventuelle tiltak.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsonene i mur. I vegg under fordelerskapet er det ikke foretatt hulltaking, da det er stor risiko for at det går vannrør i veggen.

Vurdering av avvik, TG IU:

- Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk

mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm i entré og 16 mm i stue. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i entré.

Lokale forskjeller i gangen (soverom).

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.

Innvendige dører:

Profilerte, malte tredører.

Andre innvendige forhold:

2 skyvedørsgarderober i hovedsoverom.

Skyvedørsgarderobe i entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). De er besikket i rørskap. Noe rørføringer i kobber.

- Rør fra 2002.

- Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er irr på rør.

- Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må dog gjøres utbedring om avviket skal lukkes.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast, fra 2002.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon. Styres via bryter i badet.

Andre VVS-installasjoner:

Lekkasjestopper til varmtvannsbereder og oppvaskmaskin i kjøkkenet, montert i 2022.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenken og er fra 2022.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i badet. Opplegg fra 2002, TG 2.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med takfolie e.l.

Veggkonstruksjon:

Eksakt oppbygging av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig bærende konstruksjoner i stål/betong med utfyllende bindingsverksvegger. Vegger er kledd utvendig med sementplater, trekledning

samt tegl.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist værslitt/noe dårlig trevirke på vindu ved luftbalkong.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører:

Terrassedører med isolerglass fra byggeåret. Brann- og lyddør fra felles gang til leilighet.

- Dører fremstår i normal stand, uten at det ble påvist vesentlige avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 9 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, rekkverk er i malt trevirke, sementbaserte plater og stål. Balkongen er takoverbygget og det er montert markise (ny duk og motor i 2022).

- Nytt plasttak i 2023.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Luftebalkong:

Balkong på 5 m<sup>2</sup>, vendt mot øst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.  
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

- Påvist råteskader i rekkverket til balkongen.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter:  
Betong grunnmur.

Garasje:

Garasje i felles bygg, denne enheten er på 17 m<sup>2</sup>. Bygningen er oppført med støpt dekke. Adkomst via leddport med automatisk åpner.

#### 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

Garasjeplass i fellesanlegg eller gårdsplass.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige

#### Polisenummer

78169324

#### Radonmåling

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

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

#### Kommunale avgifter

Kr 9 812

#### Kommunale avgifter år

2022

#### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2022:

Avløp 4 255,00 kr

Vann 2 985,00 kr

Renovasjon 2 572,20 kr

Sum 9 812,20 kr

#### Formuesverdi primær

Kr 811 820

#### Formuesverdi primær år

2021

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 922 550

#### Formuesverdi sekundær år

2021

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Eierbrøk

105/1919

#### Felleskostnader inkluderer

Sameieavgift, Telia tv og bredbånd, vedlikeholdsfond m.m.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 448,-

#### Andel fellesformue

Kr 15 462

## Sameiet

#### Sameienavn

Bolig og Næringssameiet Søndre Mysen Vei

#### Organisasjonsnummer

984737793

#### Dyrehold

Dyrehold er tiltatt.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Eidsberg Herreds Regnskapslag SA;

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 108, seksjonsnummer 4 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:

3014/159/108/4:

13.03.2000 - Dokumentnr: 1437 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGI NETT AS

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:108 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2002 - Dokumentnr: 2930 - Erklæring/avtale



Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2002 - Dokumentnr: 2930 - Erklæring/avtale  
Panterett til sameiet for kr 30.000,- som sikkerhet  
for fellesutgifter  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2015 - Dokumentnr: 221341 - Bestemmelse  
om veg  
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:442  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2002 - Dokumentnr: 2930 - Resek/deling av  
seksjon  
Seksjon som deles:  
Snr: 3  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 515/1920  
Ny seksjon:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 105/1919  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitut.  
Gjelder seksjon nr. 3,4,5,6 og 7

29.04.2002 - Dokumentnr: 2930 - Resek/tilleggssek  
Endret seksjon:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 105/1919

12.02.2003 - Dokumentnr: 977 - Resek/tilleggssek  
Endret seksjon:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 105/1919

12.02.2003 - Dokumentnr: 977 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 105/2500

29.04.2002 - Dokumentnr: 2930 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:108 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:108 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:108 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:108 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:108 Snr:15  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen,  
men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig, privat siste del. Vann/avløp: Offentlig  
nett via privat fordelingsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan 012519460001 - Søndre Mysen  
Boliger, gangvei, bolig/forretning, kjørevei. Vedtak:

06.04.1946.  
Kommuneplan - Boligbebyggelse, Kombinert  
bebyggelse og anleggsformål, veg. Periode: 2015 -  
2027.  
Mulig inngrep på Reguleringsplan:  
Reguleringsplanen er vedtatt før 10.9.2015 og står  
ikke på listen over eldre reguleringsplaner som  
gjelder foran kommunedelplanen arealdel, jf.  
Kommunedelplanen § 3.10. det vil si at ved motstrid  
er det kommunedelplanen for Eidsberg 2015-2027  
som gjelder.  
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige  
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies  
ut.

#### **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.

## Kontrakt grunnlag

#### **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.

#### **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**

3 180 000,- (Prisantydning)  
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
79 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 180 000,00))

93 940,- (Omkostninger totalt)

3 273 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 940,-

#### **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.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 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 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedspakke kr 23 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 672,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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



Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling  
Mysen, Storgaten 2  
1850 Mysen  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**  
29.11.2023



# Tilstandsrapport

📍 Søndre Mysens vei 2 C, 1850 MYSEN

🏠 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 159, bnr. 108, snr. 4

## Markedsverdi

**3 300 000**

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 105 m<sup>2</sup>, Garasje 17 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2023

Rapportdato: 27.11.2023

Oppdragsnr.: 13975-2097

Referansenummer: KP2081

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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

Leilighet på totalt 105 m<sup>2</sup>, med beliggenhet i 2. etasje. Ukjent byggeår, eldre bygg som ble ombygget/renovert i 2002. Grunnmur i betong. Eksakt oppbygging av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig bærende konstruksjoner i stål/betong med utfyllende bindingsverksvegger. Vegger er kledd utvendig med sementplater, trekledning samt tegl. Taket er teknet med takfolie e.l. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2002, og har profilerte, malte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, med løsninger fra 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap, dusj og toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

### Boligbygg med flere boenheter

#### UTVENDIG

Balkong på 9 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, rekkverk er i malt trevirke, sementbaserte plater og stål. Balkongen er takoverbygget og det er montert markise (ny duk og motor i 2022).

#### INNENDIG

2. etasje:  
Gulv: 2-stavs parkett i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel og malte overflater.  
Profilerte, malte tredører.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom, med løsninger fra 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet felles anlegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet/vaskerommet.

#### KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2002, og har profilerte, malte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet felles anlegg. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenvasken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:  
Boligen har mekanisk ventilasjon. Styres via bryter i badet.

Oppvarming:  
Elektriske varmekabler i badet.

Annet:  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenken og er fra 2022. Sikringsskap med automatiske sikringer.

#### TOMTEFORHOLD

Eiendommen er skrående mot vest, opparbeidet med asfaltert parkeringsplass. Parkering i garasje eller gårds plass.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

#### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	105	102	3
<b>Sum</b>	<b>105</b>	<b>102</b>	<b>3</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	17	0	17
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

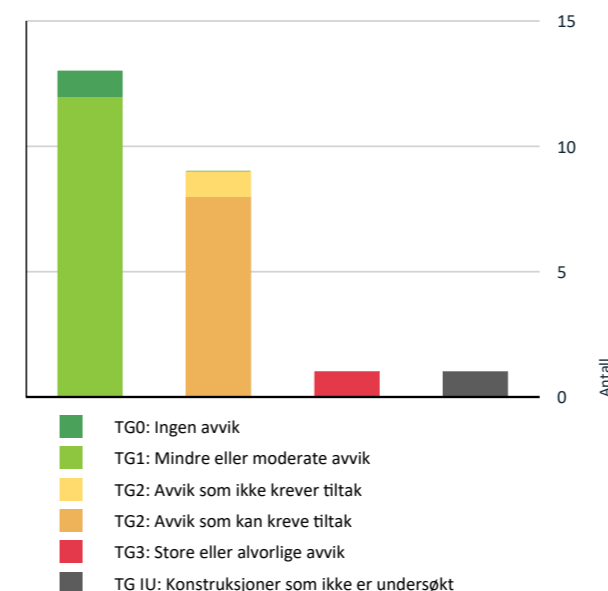
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Vegg mellom entre og stue samt kjøkken og stue er ikke tegnet inn på tegning.

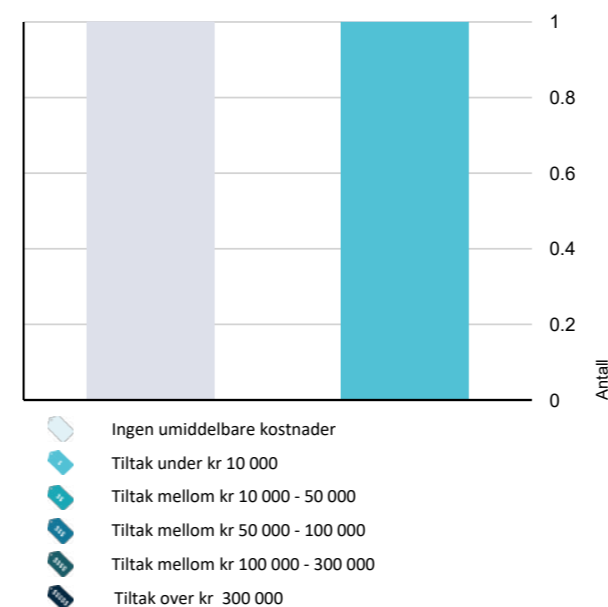
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Luftebalkong [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Kommentar

Ukjent byggeår, eldre bygg som ble ombygget/renovert i 2002. Bod i kjelleretasje, tilhørende leiligheten.

### Tilbygg / modernisering

2002 Ombygging

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med takfolie e.l.

### Veggkonstruksjon

Eksakt oppbygging av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig bærende konstruksjoner i stål/betong med utfyllende bindingsverksvegger. Vegger er kledd utvendig med sementplater, trekledning samt tegl.

### TG 2 Vinduer

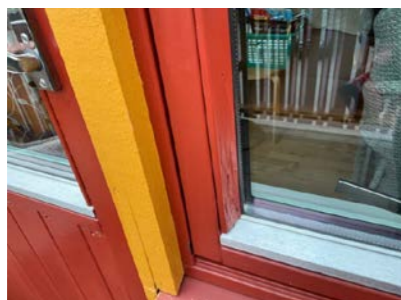
Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.  
- Vinduer fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Påvist værslitt/noe dårlig trevirke på vindu ved luftebalkong.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.  
Brann- og lyddør fra felles gang til leilighet.  
- Dører fremstår i normal stand, uten at det ble påvist vesentlige avvik.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser, rekkverk er i malt trevirke, sementbaserte plater og stål. Balkongen er takoverbygget og det er montert markise (ny duk og motor i 2022).  
- Nytt plasttak i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### TG 3 Luftebalkong

Balkong på 5 m<sup>2</sup>, vendt mot øst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist råteskader i rekkverket til balkongen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNENDIG

### TG 1 Overflater



# Tilstandsrapport

2. etasje:  
Gulv: 2-stavs parkett i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel og malte overflater.  
- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

## 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.
  - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 20 mm i entré og 16 mm i stue. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i entré. Lokale forskjeller i gangen (soverom).

### 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.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte tredører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

2 skyvedørsgarderobes i hovedsoverom.  
Skyvedørsgarderobe i entré.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom, med løsninger fra 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheg, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet felles anlegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet/vaskerommet.

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

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 8 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i sluket. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Påvist mykfuge/tettningsmasse rundt avløpsrør til servant under innredning. Årsak er ukjent, dersom det har vært tidligere lekkasje i området, så er ikke dette en holdbar løsning og vil på sikt begynne å lekke igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Anbefalt med ytterligere undersøkelser og gjøre eventuelle tiltak.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsonene i mur. I vegg under fordelerskapet er det ikke foretatt hulltaking, da det er stor risiko for at det går vannrør i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2002, og har profilerte, malte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet felles anlegg. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenvasken.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje (noe fuktskjolder i bunnskap), dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). De er besiktiget i rørskap. Noe rørføringer i kobber.

- Rør fra 2002.
- Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
  - Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må dog gjøres utbedring om avviket skal lukkes.





## Tilstandsrapport

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra 2002.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Styres via bryter i badet.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Lekkasjestopper til varmtvannsbereider og oppvaskmaskin i kjøkkenet, montert i 2022.

Årstill: 2022

Kilde: Faktura e.l

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenken og er fra 2022.

Årstill: 2022

Kilde: Faktura e.l

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler i badet.  
Opplegg fra 2002.

## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**  
**- Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.  
Brannslukker: Ja.





## Tilstandsrapport

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


### TOMTEFORHOLD

#### Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

	<b>Anvendelse</b>	
	<b>Byggeår</b>	<b>Kommentar</b>
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

#### Beskrivelse

Garasje i felles bygg, denne enheten er på 17 m<sup>2</sup>. Bygningen er oppført med støpt dekke. Adkomst via leddport med automatisk åpner.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

105 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Gang, Garderobe, Bod*

*Andre bygg: Garasje  
Bruksareal andre bygg: 17 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 3 800 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b>  <b>3 300 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b>  <b>3 300 000</b>
--	---

#### Markedsvurdering

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Smedgata 30A ,1850 MYSEN 76 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	01-12-2020	2 690 000	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>34 211</b>
2 Søndre Mysens vei 2C ,1850 MYSEN 98 m <sup>2</sup> 2001 2 sov	31-01-2023	3 200 000	<b>3 150 000</b>	0	3 150 000	<b>32 143</b>
3 Smedgata 30A ,1850 MYSEN 118 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	23-03-2023	3 985 000	<b>3 750 000</b>	0	3 750 000	<b>31 780</b>
4 Smedgata 30A ,1850 MYSEN 126 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	13-05-2020	3 690 000	<b>3 790 000</b>	0	3 790 000	<b>30 079</b>
5 Hæraveien 6 ,1850 MYSEN 72 m <sup>2</sup> 1988 2 sov	17-08-2022	1 750 000	<b>1 750 000</b>	60 158	1 810 158	<b>25 141</b>
6 Heggeliveien 13A ,1850 MYSEN 85 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	17-03-2021	1 600 000	<b>1 720 000</b>	0	1 720 000	<b>20 235</b>
7 Smedgata 34 ,1850 MYSEN 78 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	31-10-2023	1 021 267	<b>1 021 267</b>	161 489	1 182 756	<b>15 164</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Felleskostnader	Kr.	39 252
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 500</b>

<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 420 000</b>

<b>Tomteverdi</b>		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	105	102	3	Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Gang	Bod
<b>Sum</b>	<b>105</b>	<b>102</b>	<b>3</b>		

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. etasje	105			105		
Kjeller		8		8		
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>8</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>					

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Vegg mellom entre og stue samt kjøkken og stue er ikke tegnet inn på tegning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Montert ny bereder og lekkasjestopper i 2022 (faktura fremvist).

- Montert ny duk og motor til markise i 2022 (fremvist faktura).

- Montert plasttak på balkongen (fremvist faktura).

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	17	0	17		Garasje

<b>Sum</b>	17	0	17
------------	----	---	----

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		17		17		
<b>SUM</b>		<b>17</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>					



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2023	Are Johan Moen Rolf Ola Krogh	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	159	108		4	3306.8 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Søndre Mysens vei 2 C

#### Hjemmelshaver

Krogh Reidun, Krogh Rolf Ola

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har sentralt beliggende i rolige omgivelser, med meget kort avstand til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon (ca. 65 min til Oslo S) og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærheten finner man populære turområder mot Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, hvor det er fine tur- og fiskemuligheter

#### Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Felles, eiet tomt på 3 306,8 m<sup>2</sup>.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 725 000	2010

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PREISERINGER

- 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 dampspærren 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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KP2081>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Sparebankenes Eiendomsmegler AS Oppdragsnr. 1108230284

Adresse Søndre Mysens vei 2C

Postnr. 1850 Sted Mysen

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig \_\_\_\_\_

Når kjøpte du boligen? 2010 Hvor lenge har du bodd i boligen? 13 År — Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? \_\_\_\_\_ Polise/avtalnr. \_\_\_\_\_

Selger 1 Fornavn Reidun Etternavn Krogh  
Selger 2 Fornavn Ola Etternavn Krogh

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse NYTT GARASJETAK - 22 PAAL MESSA 4/5
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspdrag):

2



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

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	20/11-23	Sted	Mysen
------	----------	------	-------

Signatur selger 1:

*[Handwritten signature]*

Signatur selger 2:

*Reidar Krogh*

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Eidsberg Herreds Regnskapslag SA;  
Anton H Mysens gate 13  
1850 Mysen

Vår referanse: 1108230254      Vår saksbehandler: Anne Sølvskudt      Telefon: 958 40 640      Vår dato: 16.11.2023

**Megleropplysninger på Søndre Mysens vei 2C - gnr. 159, bnr. 108, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Reidun Krogh	Søndre Mysens vei 2C, 1850 Mysen	23.08.1952
Rolf Ola Krogh	Søndre Mysens vei 2C, 1850 Mysen	12.06.1952

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Rolf Ola Krogh</i>	Tlf. <i>9245 5246</i>	E-post. <i>rolfolakrogh@gmail.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>159</i>	Bnr. <i>108</i>	Snr. <i>4</i> Kommune <i>Indre Østfold k.</i>
Sameiets org.nr:	<i>984 737 793</i> Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisensr. <i>Gjensidige forsikring</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisensr.	

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass? <i>garasje</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	<i>2 (?)</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Følger leiligheten.</i>		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold <i>Lp men må legges opp for eiers regning</i>			
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Med eier ansvar.</i>	
Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<i>Nei</i>
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue			
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:      Avdrag:      Bet. f.o.m.:
1			
2			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr	
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>233 619,-</i>	Seksjonens andel formue? Kr <i>15 462,-</i>
Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>3.271,-</i>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Sameieavgift, Telia TV og bredbånd, vedlikeholdsfond</i>		
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	<i>534,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:	<i>0,-</i>



Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: <i>Formule og inntødder er fra 31.12.2022 - 2023 er ilder avstøvd.</i>			

For Eidsberg Herreds Regnskapslag SA;

*Mysen, 23.11.2023*  
Sted, dato

*Heddi Torgersen*  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [anne.solvskudt@aktiv.no](mailto:anne.solvskudt@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Mysen

Anne Sølvskudt  
Eiendomsmegler MNEF  
[anne.solvskudt@aktiv.no](mailto:anne.solvskudt@aktiv.no)

## SAMEIEVEDTEKTER FOR BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET SØNDRE MYSENS VEI I EIDSBERG (Endret 29.04.2014)

### § 1 NAVN

Sameiets navn er Bolig- og næringssameiet Søndre Mysens vei, i disse vedtekter benevnt Sameiet.

### § 2 FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta driften av Sameiet, herunder vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

### § 3 SAMEIET, SAMEIERBRØK, SEKSJON

Sameiet består av 15 seksjoner av gnr. 59, bnr. 108 i Eidsberg kommune. Sameiet er basert på bruksenhetenes areal.

Sameierbrøk i hht. reseksjoneringsbegjæring – tinglyst 12. februar 2003.

Fellesganger, heis og trappesjakter er ikke medtatt i de respektive seksjonene, men er med i det totale arealet.

Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen.  
Men sameierne kan ikke motsette seg reseksjonering av bygget ved tilbygg av toppetasje. Hver seksjon består av en fysisk andel av bygningen slik det er inntegnet og angitt i de til begjæring om oppdeling av eierseksjon av vedlagte plantegninger, bilag nr. 1, med ideell eierandel, lik sameierbrøken, til fellesareal, fellesinnretninger og utvendige grunnarealer. Alle henvisninger i disse vedtekter gjelder de ovennevnte plantegninger.

Alle henvisninger i disse vedtakter gjelder de ovennevnte plantegninger.

### § 4 BRUKSRETTIGHETER

#### 1. Parkering

Sameiet disponerer parkeringsplasser. Parkeringsplassene er inntegnet på vedlagte situasjonsplan og disponeres i fellesskap av Sameiet.

#### 2. Heis

Drift og vedlikehold av heisen skal belastes den enkelte boligseksjon i 2. og event. 3. etg. i inngang Søndre Mysens vei 2C, etter fordeling på antall seksjoner.

## § 5 VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 1. Sameierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier har fullt ansvar for det ytre og indre vedlikehold av sin seksjon.

A. Den indre vedlikeholdsplikten omfatter alt, inklusive tekniske installasjoner og utstyr, innenfor seksjonens næringsareal/boligareal samt evt. bodareal. Videre omfatter, for de seksjoner som har eksklusiv rett til tilliggende balkonger, vedlikeholdsplikten det innvendige av den tilliggende balkong. For de seksjoner som har boder og garasjer omfatter vedlikeholdsplikten det hele inkl. alle yttervegger som omslutter bodene og garasjene.

For de seksjoner som har balkonger, omfatter vedlikeholdsplikten disse.

B. Vedlikehold, drift (f.eks. strøm og kommunale avgifter) og øvrig ansvar for ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner i seksjoner påhviler bruker av den enkelte seksjon.

C. Sameier plikter å vedlikeholde tekniske anlegg og installasjoner i sin seksjon slik at de tilfredsstillende gjeldende lover og forskrifter.

### 2. Sameiets vedlikeholdsplikt

#### A. Den indre vedlikeholdsplikt

Sameiet har prinsipielt ansvaret for det indre vedlikehold av de bygningsdeler og innretninger som ikke omfattes av den enkelte seksjons vedlikeholdsplikt.

#### B. Den ytre vedlikeholdsplikt

Sameiet har vedlikeholdsplikt av tak på hovedeiendommen, samt uteareal, kjøreadkomst og parkeringsplasser/gjesteparkering for seksjonene.

### 3. Felles tiltak

Styret og/eller Sameiermøtet, kan, selv om vedlikeholdsplikten påligger den enkelte sameier, likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedringer m.v., skal skje i fellesskap for hele eller deler av Sameiet. Hver sameier har uansett det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidene på sin seksjon.

Dersom en sameier unnlater å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret beslutte arbeidet utført for sameierens regning og risiko.

Fasadeendringer så som utbygging, forandring, maling med ny farge, oppsetting av skilt m.v. må alltid godkjennes av styret.

Alle sameiere/sameiet har adgang til hvilken som helst del av Sameiets fellesarealer for å utføre nødvendig reparasjon og/eller vedlikehold av sin seksjon.

## § 6 FELLESUTGIFTER – FORDELING

Styret sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver sameier til dekning av Sameiets drift, så som vedlikehold av fellesarealer, fellesinnretninger, snørydding, administrasjon, drift og vedlikehold av heis, felles bygningsforsikring av Sameiets eiendommer m.v.

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne i overensstemmelse med en fordelingsnøkkel som viser sammenhengen mellom bruk og belastning av fellesarealer og tekniske innretninger, så sant dette ikke blir åpenbart urimelig og uriktig. Dersom Sameiet fatter vedtak om helhetlig fellestiltak, for eks. utvendig vedlikehold og opprustning av fasader, kan vedtaket også bestemme fordeling av totalkostnadene i overensstemmelse med sameiebrøken.

Styret og/eller Sameiermøtet plikter å sørge for opprettelse av et disposisjonsfond til dekning av fremtidige felles forpliktelser, eller andre tiltak disse finner nødvendig og ønskelig. Fondet skal disponeres av styret til Sameiets beste.

## § 7 DET ORDINÆRE SAMEIERMØTET – ÅRSMØTET

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I Sameiermøtet har hver seksjon like mange stemmer som teller i seksjonens sameiebrøk. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret og eventuell forretningsfører har plikt til å delta i møtet med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til sameierne har eventuell engasjert revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å delta og uttale seg.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 9, høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, og saker som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal følge Sameiets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal meddeles styret skriftlig senest 21 dager før møtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Det ordinære Sameiermøtet skal behandle:

1. Årsrapport
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Fastsette styrets og eventuelt revisors godtgjørelse
4. Fastsette fellesutgifter
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg



En sameier har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet velges en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skal leses opp før møtet avsluttes og parafes av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/2-parten av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Det ekstraordinære Sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen. Forøvrig gjelder § 6 tilsvarende så langt den passer.

## § 9 KVALIFISERT FLERTALL – VESENTLIGE BESLUTNINGER

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i Sameiet, eller utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtekter
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av sameiets eiendom dersom en slik disposisjon ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til ulempe for den enkelte sameier.

## § 10 HABILITET

En sameier kan ikke delta i noen behandling eller avstemming på Sameiermøtet om rettshandler overfor seg selv eller om eget ansvar. En sameier kan heller ikke delta i avstemming om rettshandler overfor tredjemann eller om tredjemenns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 11 SAMEIERSTYRET

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret skal bestå av

5 av 6

4 medlemmer med 2 valgt fra næringsseksjonene og 2 fra boligseksjonene.  
1 varamedlem

Tjenestetid for alle er 2 år og opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges av styret hvert år.

Styreleder innkaller til styremøte etter behov. Hun/han skal likeledes innkalle til styremøte når minst 2 styremedlemmer forlanger det, Innkallingen skal være skriftlig og skal angi tid og sted for møtet og hvilke saker som er til behandling.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

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

Da Bolig- og næringssemeiet Søndre Mysens vei er et lite sameie, kan alle eiere bli pålagt å ta styreverv.

## § 12 SAMEIESTYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltning av sameiernes og Sameiets fellesanliggender i overensstemmelse med lov, vedtaker og vedtak fattet av Sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige eventuell forvalter og/eller andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette dissers lønn/godtgjørelse samt føre tilsyn med at engasjerte eller ansatte oppfyller sin forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av Sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst 1/2-part av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

### Råderett over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrettigheter. Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til Sameiets styre. Utleie av seksjonen skal godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Den sameier som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor Sameiet på samme måte som sameieren er forpliktet til det. Ethvert mislighold fra leietakerens side er sameierne, i forhold til Sameiet, ansvarlig for.

Side 6 av 6

### § 13 PANTERETT FOR SAMEIERENS FORPLIKTELSE

Sameiet har pant i hver seksjon for kr. 30.000,- som sikkerhet for de forpliktelser sameieren har overfor Sameiet. Panteretten skal ha 1.prioritet i hver seksjon.

### § 14 FORSIKRING

Det påligger styret å føрге for at Sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdig forsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg m.v. utover den opprinnelige seksjon må imidlertid forsikres separat av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

### § 15. GENERELLE RETNINGSLINJER

Det påligger Sameiermøtet å fastsette nærmere retningslinjer for Sameiet så som husordensregler, regler for bruk av parkeringsplasser, husdyrhold m.m.

### § 16. TVISTER, VOLDGIFT, VERNETING, EIERSEKSJONSLOVEN

Tvister i anledning Sameiet og nærværende vedtekter, skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke dette fram, skal saken avgjøres av voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i Tvml. Kap. 32. Dersom en av partene krever det, skal imidlertid tvisten avgjøres av de ordinære domstoler.

Vernetingsretten er Heggen og Frøland, Mysen.

Så sant disse vedtekter ikke bestemmer annet, kommer Eierseksjonsloven, slik den lyder til en hver tid, til anvendelse. Lovens bestemmelser kommer imidlertid til anvendelse for så vidt angår bestemmelser som er ufravikelige.

Nærværende forslag til endring av vedtekter er vedtatt i sameiermøte 29.04.2014.

### Bolig og næringsssameiet Søndre Mysens vei

Søndre Mysens vei 2 C

1850 MYSEN

### RESULTATREGNSKAP/BUDSJETT

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Sameieavgift	232 848	317 496	202 500	263 220
Utfakturert malerarbeider	68 261	-	-	-
Utfakturert rep. av heis	12 150	12 150	12 150	-
Utfakturert rep. Garasjetak	39 000	-	-	39 000
Utfakturert TV/bredbånd (GET)	34 188	29 799	32 500	39 772
Eierskiftegebyr/purregebyr	-	-	-	-
Utbytte Gjensidige	8 074	8 612	8 500	8 000
Renteinntekter	91	112	100	100
<b>Sum inntekter</b>	<b>394 612</b>	<b>368 169</b>	<b>255 750</b>	<b>350 092</b>
Kommunale avgifter	(835)	101 384	-	500
Leie av parkeringsplasser	-	-	2 000	2 000
Strøm	25 580	18 730	15 000	30 000
TV/bredbånd (GET)	35 314	29 781	32 500	39 772
Snørydding, strøing, feiing	10 063	9 201	15 000	15 000
Bortkjøring av snø	-	-	5 000	5 000
Verktøy/rekvisita	678	103	5 000	1 000
Vedlikehold/vaktmester	105 041	179 176	45 000	100 000
Driftskostnader heis	30 369	35 368	28 650	30 000
Regnskap og revisjon	32 673	34 041	30 000	30 000
Kontorhold	122	110	1 000	1 000
Møteutgifter	-	-	100	100
Telefon i heis	2 214	5 237	5 500	-
Forsikringer	83 786	68 385	70 000	80 000
Bankgebyr, rentekostnader mv.	747	752	1 000	1 000
Annen kostnad	9 218	300	-	-
<b>Sum kostnader</b>	<b>334 970</b>	<b>482 568</b>	<b>255 750</b>	<b>335 372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>59 642</b>	<b>(114 399)</b>	<b>-</b>	<b>14 720</b>

### BALANSE PR. 31.12.22

	2022	2021
Kundefordringer	(3 437)	3 530
Forskuddsbetalte kostnader (GET)	39 772	33 634
Bankinnskudd	197 285	162 388
<b>Sum eiendeler</b>	<b>233 620</b>	<b>199 552</b>
Egenkapital pr. 01.01.	148 511	262 910
Årets resultat	59 642	(114 400)
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>208 153</b>	<b>148 511</b>
Leverandørgjeld	9 051	41 461
Forskuddsbetalt husleie	12 478	3 579
Skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger	3 939	5 269
Kortsiktig gjeld	-	733
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 467</b>	<b>51 042</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>233 620</b>	<b>199 552</b>

Mysen, 17. januar 2023  
Eidsberg H. Regnskapslag SA

Heidi Torgersen  
regnskapsfører



## Bolig og næringssameiet Søndre Mysens vei 2.

Potokoll. Årsmøte, 28. mars. 2023.

### Tilstede.

Inger og Kjell Solheim, Lisbeth Rohde, Jorund Ruud, Arne Tellesholmen, Erik Evang, Bjørn Biltvedt, Tor Ove Solberg, Kristine Bjørnerud, Erlend Solberg, Lillian Aune, Roger Skjørten, Ola Krogh, Ernst Sjursen, Heidi Torgersen.

### Konstituering.

Som møteleder og møtesekretær ble Ola Krogh valgt, Lisbeth Rohde og Bjørn Biltvedt ble valgt til å underskrive protokollen.

### Årsberetning.

Ingen anmerkninger til årsberetningen.

### Regnskap og budsjett.

Ingen anmerkninger til regnskap.


### Innkommne saker.

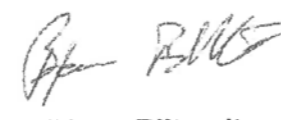
Forslag fra styret om å opprette et disposisjonsfond for framtidige felles forpliktelser. Styret får i oppdrag å bestemme fondets størrelse, samt mulighetene for en event. lånefinansiert løsning.

### Valg.

Bjørn Biltvedt.	Ikke på valg.
Lisbeth Rohde.	Ikke på valg.
Erlend Solberg.	Gjenvelges.
Ola Krogh.	Gjenvelges.

### Årsmøtet heves.

  
Lisbeth Rohde.

  
Bjørn Biltvedt.

# Søndre Mysens vei 2C

Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Mysen ungdomsskole Linje 413, 464	2 min	0.2 km
Mysen stasjon Linje R22	12 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min	

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	12 min	0.8 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	4 min	0.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min	1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

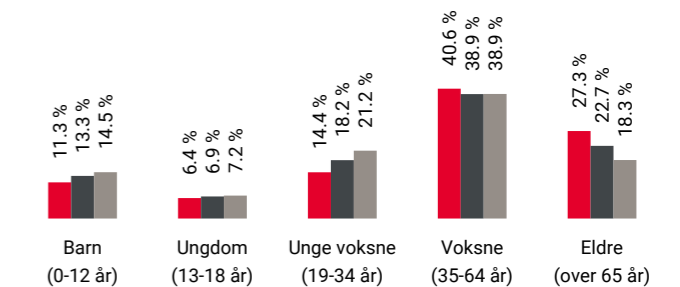
Hegginn kommunehus - Indre Østfold ...	2 min
Kulturtorget Indre Østfold	8 min

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

Symra barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min	0.6 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 92 barn	10 min	0.7 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 87 barn	20 min	1.4 km



## Dagligvare


Rema 1000 Mysen	7 min
Kiwi Mysen	7 min
PostNord	0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

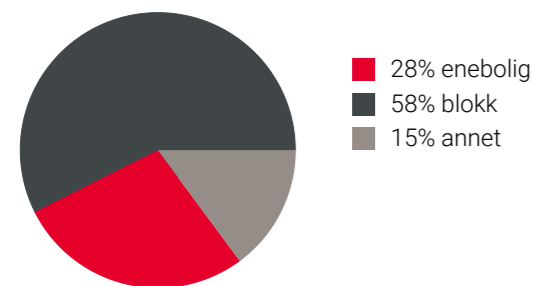
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100




## Sport

-  Birkelunden balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Måsan sandvolleyballbane 1 4 min   
Sandvolleyball 0.3 km
-  Family Sports Club Mysen 13 min 
-  Mudo Mysen 12 min 

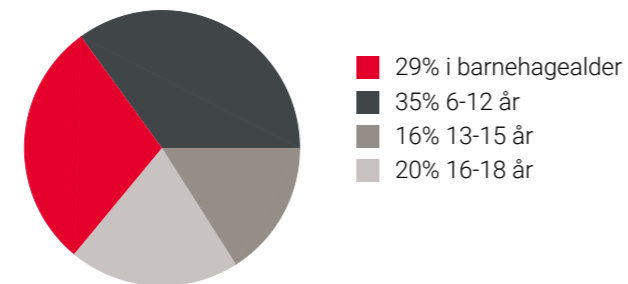
## Boligmasse



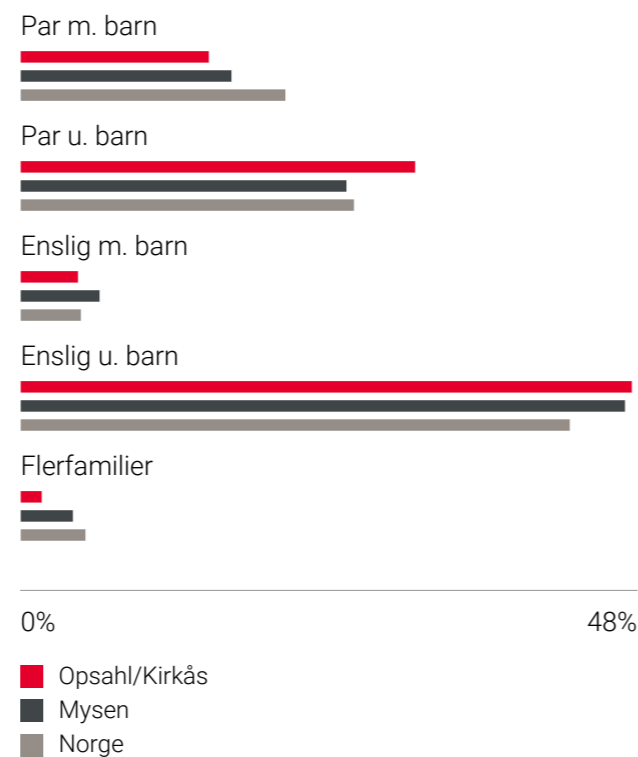
## Varer/Tjenester

-  Mysen Bysenter 7 min 
-  Vitusapotek Mysen 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

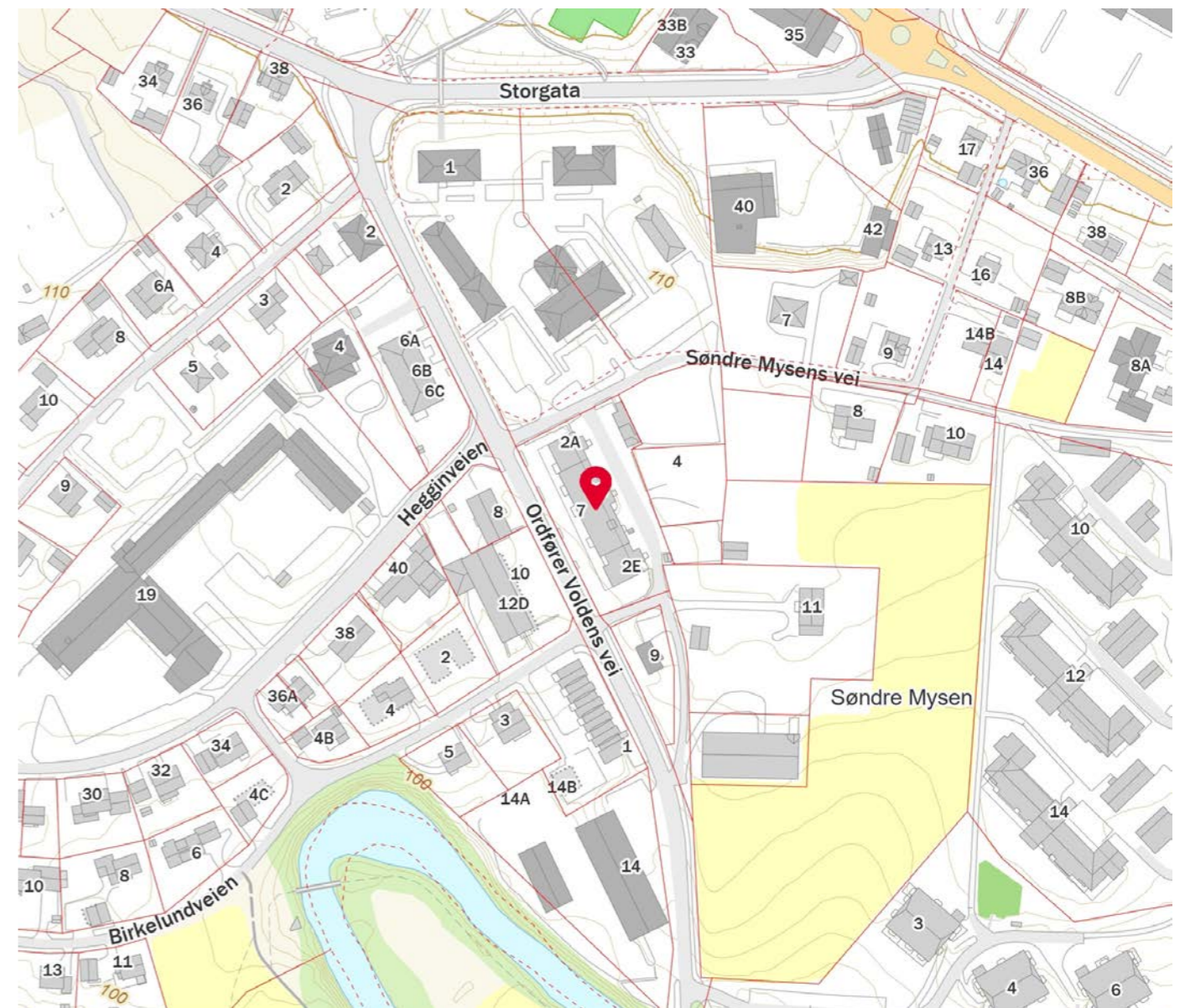
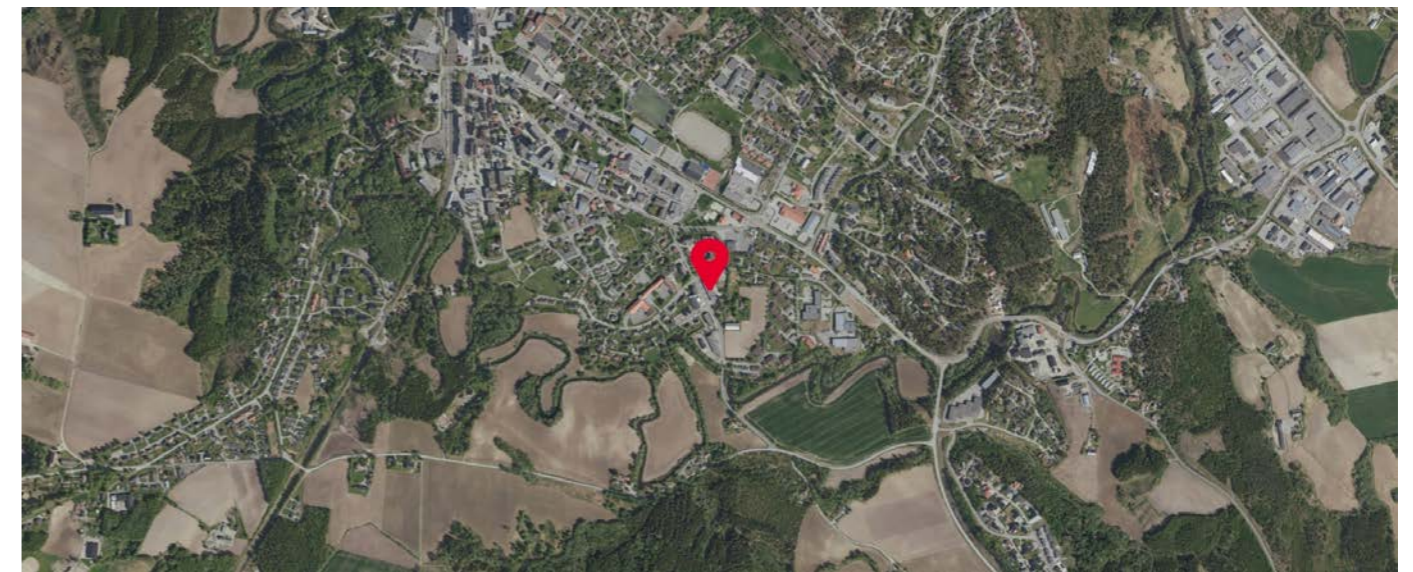


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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 eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## 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”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

**HELP**  
 Rett 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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.

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





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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Søndre Mysens vei 2C  
1850 MYSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Mysen  
**Saksbehandler:** Tommy Skullerud

**Oppdragsnummer:** 1108230254

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.11.2023

**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