



**aktiv.**

Hæraveien 6, 1850 MYSEN

**Mysen - Pen og lys leilighet med 2  
soverom og balkong. Gangavstand  
til sentrum.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone B. Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 159 195,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 860 585,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 196,-  
**Selger:** Siv Tjå Kalsaas

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 72/75 kvm  
**Tomtstr.:** 18497.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 224  
**Andelsnr.:** 56  
**Oppdragsnr.:** 1113250265

# Mysen - Pen og lys leilighet med 2 soverom og balkong. Gangavstand til sentrum.

Velkommen til en attraktiv 3-roms leilighet i Hæraveien 6, Mysen. Denne boligen ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt et rikt utvalg av servicetilbud i Mysen sentrum.

Leiligheten ligger i 3. etasje og ble bygget i 1988, med et innvendig bruksareal på 72 m<sup>2</sup>. Den består av gang, stue kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og en bod. Balkongen på 7 m<sup>2</sup> vender mot sydøst og har utgang fra stuen. Det er også en bod på 3 m<sup>2</sup> i felles bodrekke. Parkering skjer på felles parkeringsplass.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 34  |
| Tilstandsrapport .....  | 36  |
| Egenerklæring .....     | 59  |
| Nabolagsprofil .....    | 96  |
| Budskjema .....         | 104 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, gang, stue, kjøkken, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18497.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er noe småkupert, og har pent opparbeidede fellesarealer med blant annet automatisk bom for adkomst til eiendommen, asfalterte adkomst- og internveier, plenareal på flere sider av eiendommen. Videre finnes lekeplass, trær, beplantninger og utebod. Parkering skjer på anviste plasser eller på gjesteparkeringsplass.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til på Heggen i Mysen, med nærhet til Mysen sentrum hvor man finner et bredt utvalg av skoler, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det hyppige tog- og bussavganger mot Follo og Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via den nye Follobanen.

Området byr på flotte turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, samt Trømborgfjella som tilbyr merkede turstier, bade- og fiskevann. Dette gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mysen stasjon kun 1,3 km unna, og Trykkeriet med 9 ulike linjer bare 0,5 km fra eiendommen. Dette gir gode muligheter for pendling og enkel tilgang til omkringliggende områder.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Mysen skole (1-7 kl.) 1,1 km unna, Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 0,7 km unna, og Mysen videregående skole 1,5 km unna. Barnehager som Symra og Espira Opsahl ligger også innen kort avstand.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi Mysen er lett tilgjengelige, henholdsvis 8 og 10 minutter unna, og Mysen Bysenter ligger kun 10 minutter fra eiendommen, hvilket sikrer gode shoppingmuligheter.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Skolekrets**

Mysen

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1988.

Ytterveggene består av lette bindingsverksvegger i tre, som utvendig er kledd med stående trekledning og forblendet med teglstein.

Takkonstruksjonen er en bærende konstruksjon i tre av typen halvvalm. Taket er tekket

med betongtakstein fra byggeåret, lagt på lekter og sløyfer over et ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskillene mellom etasjene er av betong.

Vinduer har rammer og karmen i tre, med 2-lags isolerglass fra 2024. Leiligheten har en brann- og lyddør fra felles gang, samt en terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2024.

Leiligheten har en balkong med tilgang fra stuen, vendt mot sydøst. Gulvet på balkongen består av trykkimpregnerte bord, og rekkverket er av stål/aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

- Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

- Det er stedvis slitasje og skader på overflater samt fuktskader rundt takvinduer etter tidligere lekkasje, og det bør påregnes noe oppussing.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. Målt 15-20 mm avvik i soverommene.

- Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Påvist noe skader på enkelte døre i leiligheten, fremstår dog som funksjonelle.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på

sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet under servant. Utførelse av belegg ned i sluket ser heller ikke ut som er fagmessig utført. 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.

- Kjøkken - 3. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Det er påvist skader/svellinger på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 3. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er

lagt inn mot døra.

- Plater er ikke fagmessig montert, og det er avvik på utførelsen i nedre del av plater. Påvist fuktskader på plater i dusjen i disse områdene. Fuktsøk på vegger viser unormale verdier.

### **Verditakst**

Kr 1 700 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rs tømmerservice

Beskrivelse: Byttet vinduer via borettslag og da følgende bord på fasaden

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Felleskostnader øker fra 1.januar

Kommentar fra selger: Nylig bygget ut opplegg for elbil, kjøper må selv skaffe lader og kontakte styret for plass.

### **Innhold**

BRA-i 72 kvm: Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 3 kvm: Bod

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet fra byggeåret med plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenet er utstyrt med en nedsenket kjøkkenvask av rustfritt stål med vaske- og skyllekum, og en kjøkkenventilator tilkoblet et universalt anlegg er plassert over plassen til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med en servantinnredning med slette, mørktonede fronter, samt et overhengende speil med

belysning. Dusjen er plassert i et hjørne og har dører i glass og et håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet varmes opp av en panelovn på veggen. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ventilasjon skjer via en ventil som er tilkoblet en universal vifte.

#### Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og mdf-panel. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Malte overflater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørføringer er av kobber fra byggeåret. Stoppekrane er plassert under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Avløpsledninger er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilerings via ventiler i vinduer, samt Flexit boligventilasjon med avtrekk til bad/vaskerom og kjøkken. Styrken reguleres fra kjøkkenviften.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken fra 2013 er på 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

#### **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.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2024.
- Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2024.

2013:

- Varmtvannstanken fra 2013, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Det ble montert selvlysende skilt til brannslangene, 57 nye røykvarslere i tillegg til en

årskontroll av anlegget.

2017:

- Søppelanlegg

### **Parkering**

Parkering skjer på anviste plasser eller på gjesteparkeringsplass.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

85001610

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 700 000

### Kommunale avgifter år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 627 461

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 509 842

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 784 kr i måneden (øker til 6196 kr fra 01.01.26)
- Innkrevde felleskostnader: 4 672 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 825 kr i måneden
- Stipulerte renter: 699 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Inkludert i felleskostnader:

Lønns- og personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenttjenester, kontingenter, drift og vedlikehold, forsikringer (ikke innbo), kommunale avgifter, energi/fyring (fellesarealer), kabel-TV og bredbånd, andre driftskostnader.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 196

**Andel Fellesgjeld**

Kr 159 195

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

30.11.2025

**Andel fellesformue**

Kr 122 296

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hæra Borettslag

**Organisasjonsnummer**

946108731

**Andelsnummer**

56

**Om borettslaget**

Hæra Borettslag ligger i Indre Østfold kommune og består av 57 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 946 108 731. Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget har et fellesrom i underetasjen i blokk 6 som kan benyttes av den enkelte andelseier og er ment å være et tilbud for felles aktiviteter. Lekeplassen er til felles benyttelse.

**Vedtatte saker:**

- Regnskapet godkjennes og resultatet overføres fra egenkapital.

**Pågående saker:**

- Det ble montert selvlysende skilt til brannslangene, 57 nye røykvarslere i tillegg til en årskontroll av anlegget.
- Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
- Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 30-11-2025: 5.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 134  
Saldo per 30-11-2025: kr 7767317  
Andel av saldo: kr 159195  
( siste termin 31-01-2037 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (673 962,-)

Årsresultat for 2024: -1 971 858,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Kontakt styret for søknadsskjema. Søknaden leveres

til styret.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

### Forpliktelser

#### Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

#### Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

at vifta på kjøkkenet alltid skal stå på (avtrekk for kjøkken, bad og bod). Dette for å opprettholde et bra innneklima. Hvis vifta slås av kan dette skape kondensproblemer på loftet.

straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

og ikke kaste uvedkommende ting i toalettet som våtservietter, Q-tips, fett og matrester.

at det ikke tømmes fett eller kaffegrut i vasken.

#### Andre bestemmelser

Ganger/trapper skal vaskes etter tur mellom beboerne.

Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene i forhold til vedlikehold. Beboer plikter å sørge for at håndverker får adgang til leiligheten ved behov.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

BORI BBL (restanseforespørsel)

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 159, bruksnummer 224 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 56 i Hæra Borettslag med orgnr. 946108731

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/159/224:

11.06.1988 - Dokumentnr: 4333 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:159 Bnr:162

18.12.1991 - Dokumentnr: 7567 - Grensejustering

Overført fra 59/222 til 59/224 1683 m2 og fra 59/1 til

59/224 770 m2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1991 - Dokumentnr: 7567 - Målebrev

Areal 18.508 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1458718 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:59 Bnr:224

01.01.2024 - Dokumentnr: 884941 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:224

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 25/3-1991.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Søndre Mysen (plan-ID 012519460001) som regulerer eiendommen til blant annet boliger, og reguleringsplan Industrifeltet Sand, del av Søndre Mysen (plan-ID 012519860002) som regulerer en del av eiendommen til industri.. Reguleringsplan Søndre Mysen trådte i kraft 06.04.1946, og reguleringsplan Industrifeltet Sand, del av Søndre Mysen trådte i kraft 27.05.1986.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. I kommuneplanen er 14 914 kvm avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, 3 333 kvm til Friområde, Nåværende med områdenavn FRI, og 251 kvm til Næringsvirksomhet, Nåværende med områdenavn NÆ.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid i området.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H320 for flomfare, som omfatter et delareal på 10 203 kvm.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 700 000 (Prisantydning)

---

159 195 (Andel av fellesgjeld)

---

1 859 195 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 860 585 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 869 485 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 872 285 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 390

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar

kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

Mette Gustavsen  
Eiendomsmegler MNEF  
mette.gustavsen@aktiv.no  
Tlf: 922 40 646

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

14.01.2026











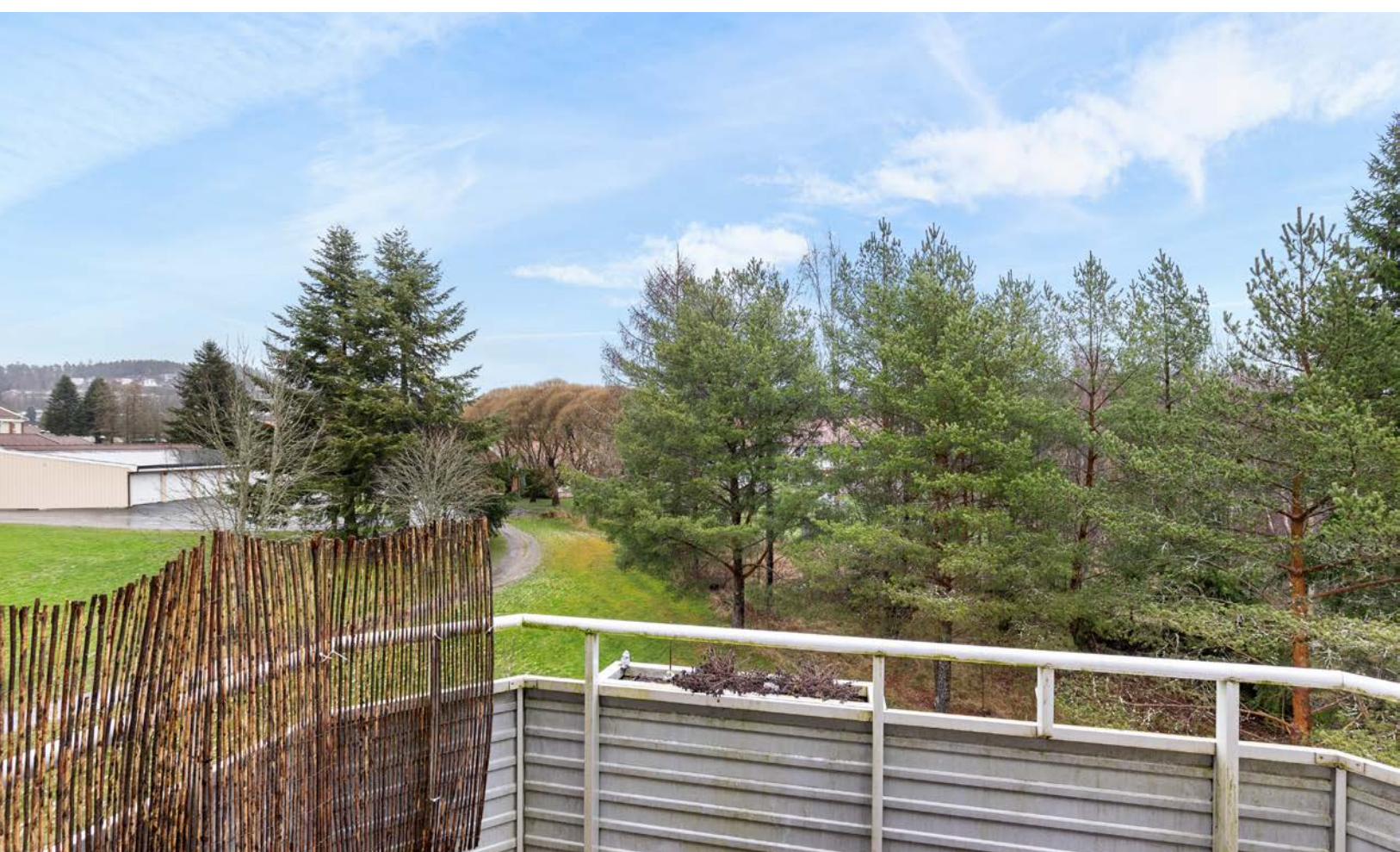
















# Plantegning

Hæravn 6



**aktiv.**

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hæraveien 6 , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 159, bnr. 224

 Andelsnummer 56

**Markedsverdi**

**1 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 13975-3195

Referansenummer: KS1587

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 1988. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning samt forblendet med teglstein. Bærende takkonstruksjon i tre, type halvvalm. Taket er tekket betongtakstein. Takteking fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2024.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken fra byggeåret, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil og belysning, dusj samt toalett.

Leiligheten fremstår med diverse avvik sin vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er benyttet stål/aluminium på rekkverket.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

3. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og mdf-panel. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universalt anlegg. Det er montert fliser på veggen mellom skapene.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.

Flexit boligventilasjon med avtrekk til bad/vaskerom og kjøkken.

Styrke reguleres fra kjøkkenvifte.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2013, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i felles gang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av eiet tomt på 18 497,2 m<sup>2</sup>. Eiendommen er noe småkupert, og har pent opparbeidede fellesarealer med blant annet automatisk bom for adkomst til eiendommen, asfalterte adkomst- og internveier, plenareal på flere sider av eiendommen. Videre finnes lekeplass, trær, beplantninger og utebod. Parkering skjer på anviste plasser eller på gjesteparkeringsplass.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 75 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 72 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 850 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

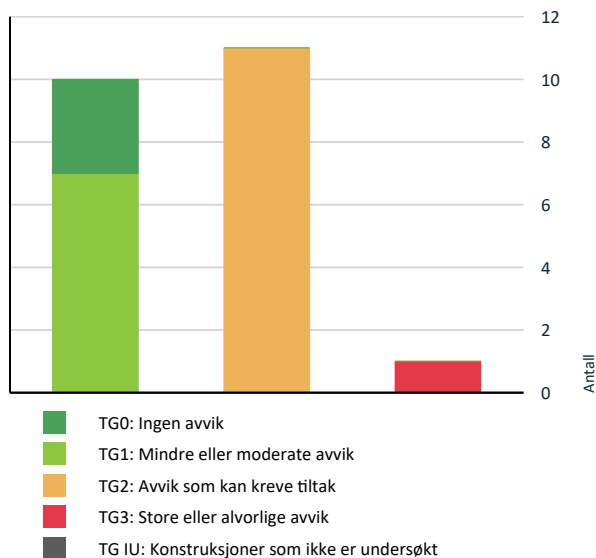
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

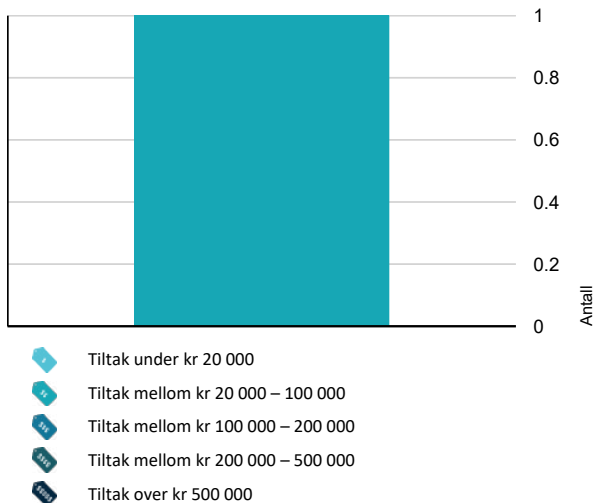
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1988

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent. Taktekking fra byggeåret.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning samt forblendet med teglstein.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type halvvalm.

## Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2024.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2024

## Dører

Brann og lyddør B30/dB 35, fra felles gang til leilighet.

Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2024.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er benyttet stål/aluminium på rekkverket.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

3. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og mdf-panel. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis slitasje og skader på overflater samt fuktskader rundt takvinduer etter tidligere lekkasje, og det bør påregnes noe oppussing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres nødvendig oppussing og utbedring av slitte og skadede overflater, samt utbedring av fuktskader rundt takvinduer for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.
- Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og i noen tilfeller økt risiko for ytterligere fuktskader dersom skader ikke utbedres.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt 15-20 mm avvik i soverommene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

## TG 0 Radon

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

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Påvist noe skader på enkelte dører i leiligheten, fremstår dog som funksjonelle.
- Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med synlig slitasje for å opprettholde estetikk og funksjon.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere levetiden og funksjonaliteten til dørene.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vifte.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

- Plater er ikke fagmessig montert, og det er avvik på utførelsen i nedre del av plater. Påvist fuktskader på plater i dusjen i disse områdene. Fuktsøk på vegger viser unormale verdier.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas utbedring av skadede plater og uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut.

- Dør i våtsone bør sikres med korrekt membranløsning for å hindre fuktskader.

- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

- Kostnadsestimat er kun lokal utbedring i dusjen, og ikke for full utskifting av plater i badet, eller for eventuelle skader i veggen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm. Greie fallforhold i badet.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ukjent alder. Sluk er ikke byttet ved oppussing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet under servant. Utførelse av belegg ned i sluket ser heller ikke ut som er fagmessig utført. 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.

- Sluket og tettesjiktet bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Det bør også etableres korrekt tetting rundt rørgjennomføringer for å unngå lekkasjer og påfølgende skader på våtrommet.

- Manglende utbedring kan føre til redusert levetid for våtrommet og økt fare for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universalt anlegg. Det er montert fliser på veggen mellom skapene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist skader/svellinger på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt.
  - På sikt bør utskifting eller utbedring av skadede deler vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Uten tiltak kan skadene forverres, noe som kan føre til redusert brukervennlighet og økte kostnader ved senere utbedring.



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber, fra byggeåret.  
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

## Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.

Flexit boligventilasjon med avtrekk til bad/vaskerom og kjøkken. Styrke reguleres fra kjøkkenvifte.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2013, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

## Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

## 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, plassert i felles gang.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.

**1988**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**



**! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler: Ja

Brannslukker: Ja

Felles brannslange i felles gang.

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Ytterbod på ca. 3 m<sup>2</sup>, i felles bodrekke, ved parkeringen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**72 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : Bad, Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod*

*Andre bygg: Bod*

*Bruksareal andre bygg: 3 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 700 000**

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 andelsbolig</b><br><br><b>Kr 2 450 000</b><br><br>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. |                                | <b>Markedsverdi uten fradrag</b><br><br><b>1 850 000</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fradrag for andel felles gjeld | - 159 195                                                |
| <b>Konklusjon markedsverdi</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                | <b>1 700 000</b>                                         |

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### 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             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Hæraveien 6 ,1850 MYSEN<br>51 m² 1988 1 sov             | 18-06-2025 | 1 650 000 | <b>1 750 000</b> | 121 581   | 1 871 581 | <b>34 029</b> |
| 2 Hæraveien 4 ,1850 MYSEN<br>52 m² 1988 1 sov             | 03-12-2024 | 1 600 000 | <b>1 600 000</b> | 127 138   | 1 727 138 | <b>31 403</b> |
| 3 Kirkåsveien 2 ,1850 MYSEN<br>54 m² 1971 1 sov           | 05-05-2025 | 1 700 000 | <b>1 650 000</b> | 6 060     | 1 656 060 | <b>30 668</b> |
| 4 Hæraveien 4 ,1850 MYSEN<br>71 m² 1989 2 sov             | 04-08-2025 | 1 850 000 | <b>1 850 000</b> | 163 330   | 2 013 330 | <b>27 580</b> |
| 5 Hæraveien 6 ,1850 MYSEN<br>71 m² 1988 2 sov             | 02-04-2025 | 1 890 000 | <b>1 840 000</b> | 167 652   | 2 007 652 | <b>27 130</b> |
| 6 Ordfører Voldens vei 6B ,1850 MYSEN<br>78 m² 1947 2 sov | 07-08-2025 | 2 350 000 | <b>2 100 000</b> |           | 2 100 000 | <b>26 923</b> |
| 7 Hæraveien 3 ,1850 MYSEN<br>71 m² 1989 2 sov             | 15-02-2024 | 1 600 000 | <b>1 800 000</b> | 63 784    | 1 863 784 | <b>25 186</b> |
| 8 Hæraveien 3 ,1850 MYSEN<br>71 m² 1989 2 sov             | 11-12-2023 | 1 350 000 | <b>1 350 000</b> | 66 395    | 1 416 395 | <b>19 949</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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                          |            |               |
|------------------------------------------|------------|---------------|
| Fellesutgifter (fra 1.1.2026 kr 5 784,-) | Kr.        | 68 712        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>   | <b>Kr.</b> | <b>68 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 950 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>2 150 000</b> |

#### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 20 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -             |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 170 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

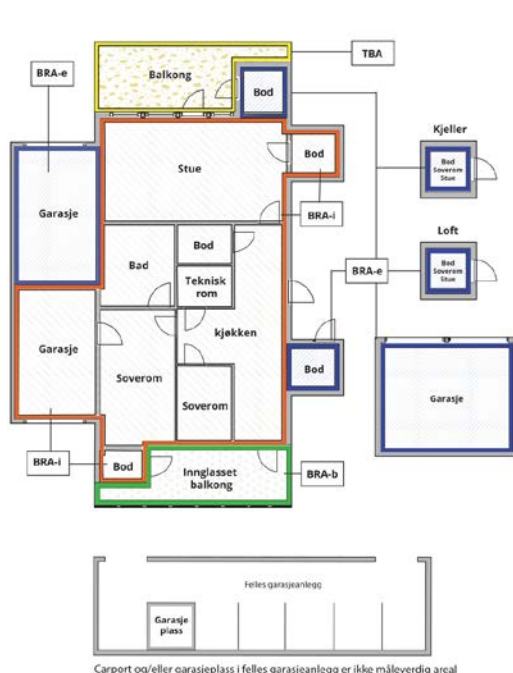
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 72                            |                             |                            | 72  | 7                               |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     |                             |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod |                             |                            |

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>3</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                            |

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

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 70         | 2          |
| Bod                           | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 28.11.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 159  | 224  |      | 0    | 18497.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Hæraveien 6

### Hjemmelshaver

Hæra Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H0302/HÆRA BORETTSLAG | 946108731 | H0302     | BORI BBL         | Kalsaas Siv Tjå           |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld |
|--------------|-------------------|
| 56           | 159 195           |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Heggen i Mysen. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære tuområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Offentlig. Parkering på felles parkeringsplass.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

### Om tomten

Andel av eiet tomt på 18 497,2 m<sup>2</sup>. Eiendommen er noe småkupert, og har pent opparbeidede fellesarealer med blant annet automatisk bom for adkomst til eiendommen, asfalterte adkomst- og internveier, plenareal på flere sider av eiendommen. Videre finnes lekeplass, trær, beplantninger og utebod. Parkering skjer på anviste plasser eller på gjesteparkeringsplass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     |            |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Plantegninger        | 24.11.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 24.11.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 24.11.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 04.12.2025 |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS1587>

## 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                 |  |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1113250265                  |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Siv Tjå Kalsaas |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Hæraveien 6 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| MYSEN    | 1850   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250265

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

|                                   |
|-----------------------------------|
| Felleskostnader øker fra 1.januar |
|-----------------------------------|
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250265

## Tilleggs kommentar

Nylig bygget ut opplegg for elbil, kjøper må selv skaffe lader og kontakte styret for plass.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250265

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Siv Kalsaas    | 75b7df6968d5195d650ba<br>cae05304645cc798830 | 23.11.2025<br>21:05:03 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1113250265

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

**BORI BBL**

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

Generert 24.11.25

Vår ref.: 713 / 56

Meglers ref.:

## Boligopplysninger

**Andel** 56  
**Boligselskap** 713 Hæra Borettslag  
**Adresse** Hæraveien 6, 1850 MYSEN  
**Eier(e)** Siv Tjå Kalsaas

**Bolignr** H0302  
**Etasje** 3.etg  
**Oppr.ant.rom** 3  
**Bygningstype** Lavblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 24.11.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b>       | <b>2025-11</b> | <b>2025-12</b> | <b>2026-01</b> | <b>2026-02</b> | <b>2026-03</b> | <b>2026-04</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Innkrevde felleskostnader | 3 792          | 3 792          | 4 260          | 4 260          | 4 260          | 4 260          |
| Stipulerte avdrag         | 1 094          | 1 094          | 825            | 825            | 825            | 825            |
| Stipulerte Renter         | 840            | 840            | 699            | 699            | 699            | 699            |
| <b>Total</b>              | <b>5 726</b>   | <b>5 726</b>   | <b>5 784</b>   | <b>5 784</b>   | <b>5 784</b>   | <b>5 784</b>   |

## Andel fellesgjeld for Andel

| <b>Bank</b>                                             | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b>         |
|---------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| BOLIGBANKEN ASA 5,65%<br>Annuitetslån, Info pr 30.11.25 | 12          | 7 767 317            | 159 195            | 06.09.24 -<br>31.01.37 |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                                               | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>         |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|
| BOLIGBANKEN ASA - 5,65%<br>Annuitetslån, Info pr 30.11.25 | 12          | 7 767 317        | 06.09.24 -<br>31.01.37 |

## Selskap og eiendom

**Selskap** 713 Hæra Borettslag (orgnr. 946108731)  
**Antall enheter** 57  
**Styrets e-post** [herabrl@borimail.no](mailto:herabrl@borimail.no)  
**Styreleder** ()  
**Forsikring** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001610)

|                         |                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Festet tomt</b>      | Nei                                                                                                                                         |
| <b>Gnr/Bnr</b>          | 159/224                                                                                                                                     |
| <b>Dyrehold</b>         | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.                                                             |
| <b>Forkjøpsrett</b>     | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |
| <b>Styregodkjenning</b> |                                                                                                                                             |

## Skattemelding 2024

|               |               |                        |             |
|---------------|---------------|------------------------|-------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 169 856,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 479,00   |
| <b>Formue</b> | kr 122 296,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 5 964,00 |

## Merknader

# VEDTEKTER

for HÆRA BORETTSLAG, org nr. 946108731

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.01.1988, sist endret den 11.05.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg kan UBO Boligstiftelse i Eidsberg eie 8 andeler som utleies på fremleie. Eidsberg kommune kan eie inntil 6 andeler som disponeres helsevern for psykisk utviklingshemmede. Eidsberg kommune kan også eie inntil 3 andeler for funksjonshemmede. All framleie skal godkjennes av borettslaget. Styret kan nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet

#### 10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

# **ORDENSREGLER FOR Hæra Borettslag**

14. februar 2014, revidert 1.4.2015, 6.3.2018

## **1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Motorisert gressklipping er forbudt på søndager og helligdager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

-mandag til fredag: 07:00–20:00

-lørdager: 10:00-1800

Det er ikke lov å utføre slik aktivitet på søndager og helligdager.

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at vifta på kjøkkenet alltid skal stå på (avtrekk for kjøkken, bad og bod). Dette for å opprettholde et bra innneklima. Hvis vifta slås av kan dette skape kondensproblemer på loftet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- og ikke kaste uvedkommende ting i toalettet som våtservietter, Q-tips, fett og matrester.
- at det ikke tømmes fett eller kaffegrut i vasken.
- at leiligheten holdes ved like, og at det ikke foretas installasjoner eller arbeid som kan føre til verdiforringelse av leiligheten.
- Hvis ønskelig kan de som bor i underetasjen og der det er mulig i første etasje ordne med beplantning på sin uteplass.

Andelseieren skal søke styret om tillatelse for å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseiere kan uten samtykke fra styret fjerne/sette opp lettvegger og innvendige dører. Det er ikke tillatt med inngrep i bærende konstruksjoner.

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelbeholdere som er plassert ved blokkene er kun beregnet til husholdningsavfall. All søppel kildesorteres i riktige beholdere.

Avfall skal ikke settes i bodhuset i tilhørende blokk.

Hvis du har annen type søppel, må den enkelte andelseier frakte dette til avfallsdeponiet Stegen i Askim eller oppbevare det selv for å kaste det i container som blir satt ut av styret hver vår.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det er ikke tillatt å plassere eiendeler i gangene eller under trappa med unntak av barnevogner og rullator. Kontakt styret hvis du har behov for å sette noe annet under trappa. Det skal heller ikke settes ting i gangen i uteboden. Sykler kan settes i bodhuset i tilhørende blokk. Det er kun sykler og barnevogner som kan settes her.

Beboer er selv ansvarlig for å sikre sin sykkel.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Det er lov til å henge opp meisboller o.l. så lenge ikke dette tiltrekker seg mus og rotter.

#### Fellesrom:

Fellesrommet er i underetasjen i blokk 6. Dette rommet kan benyttes av den enkelte andelseier og er ment å være et tilbud for felles aktiviteter. Forlat rommet i samme stand som da du kom. Kontakt styret hvis du ønsker å bruke fellesrommet.

#### Lekeplass:

Lekeplassen er til felles benyttelse. Hver enkelt er ansvarlig for å rydde etter seg.

## **5. Kjøring og parkering**

Det er en biloppstillingsplass med uttak for motorvarmer til hver leilighet.

Det er ikke lov til å ha motorkjøretøy uten kjennemerke(r)/ skilt(er) på parkeringsplassen.

Det skal benyttes tidsur med et intervall på et par timer. Andelseier skal bruke godkjent ute ledning og tidsur. Motorvarmer/kupevarmer skal ikke brukes i plussgrader.

El-bil: Kontakt styret hvis du har anskaffet deg el-bil og ønsker å lade bilen i borettslaget. Du kan lade el-bilen i strømstolpen som tilhører din parkeringsplass ved å betale et fastbeløp på kr 600,- i måneden som trekkes via husleia. Fastbeløpet kan reguleres etter strømkostnadene.

Bombrikke: Hvis din gamle bombrikke er defekt, kontakt styret ved kjøp av en ny brikke. Den koster for tiden kr 500,-

For beboere med en bil er det ikke tillatt å parkere på gjesteparkeringen.

Andelseiere som ikke bruker sin parkeringsplass kan låne/leie bort sin plass.

De reserverte plassene kan kun brukes av andelseierne.

Kjørbar gangvei skal kun benyttes ved innflytting og transport av møbler/eiendeler som det er uhensiktsmessig å frakte fra parkeringsplassen.

Bilen skal flyttes umiddelbart etter at av- og pålessing er gjort.

I tillegg kan gangveien bli brukt av handikaptransport, utrykningskjøretøyer, søppelbil o.l.

## **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Kontakt styret for søknadsskjema. Søknaden leveres til styret.

## **7. Andre bestemmelser**

- Ganger/trapper skal vaskes etter tur mellom beboerne.
- Grilling: Det er kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkongen. Engangsgrill og annen åpen flamme er forbudt. Beboer må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene i forhold til vedlikehold. Beboer plikter å sørge for at håndverker får adgang til leiligheten ved behov.
- Fellesdører skal alltid være låst.
- Det er ikke lov å banke tepper på verandaen eller riste klær fra balkong eller vindu. Tøy skal ikke henges over balkongkanten.
- Pulverslukker-apparatet tilhører leiligheten.
- NextGenTel: Når du flytter må ruter og TV-boks leveres tilbake til NextGenTel. Ny eier må bestille ruter og TV-boks i sitt eget navn.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Hæra Borettslag avholdes torsdag 27.03.2025  
kl. 18.00, Sted: fellesrommet i Hæraveien 6, Mysen

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

Valg av møteleder

Opptak av navnefortegnelse

Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

#### **3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

#### **4. INNKOMNE FORSLAG**

#### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 10.03.2025

Styret for Hæra Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. MARS 2025**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet dekkes av opptjent egenkapital.

### **3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **4. INNKOMNE FORSLAG:**

Ingen innkomne saker.

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av styreleder for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

### **6. VALG AV DELEGATER TIL BORIs GENERALFORAMLING**

Valg av 2 delegater og 2 varadelegat til BORIs generalforsamling.

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Hæra Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                        | Note | Regnskap 2024     | Regnskap 2023    | Budsjett 2024     | Budsjett 2025    |
|----------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                   |                  |                   |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 3 385 536         | 3 389 636        | 3 374 170         | 3 390 935        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 3 600             | 0                | 0                 | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>3 389 136</b>  | <b>3 389 636</b> | <b>3 374 170</b>  | <b>3 390 935</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                   |                  |                   |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 97 552            | 114 100          | 114 000           | 114 000          |
| Avskrivninger                          | 9    | 44 463            | 44 463           | 44 462            | 44 463           |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 119 593           | 127 232          | 123 216           | 127 200          |
| Kontingenter                           | 5    | 23 259            | 23 259           | 23 500            | 23 000           |
| Rep og vedlikehold                     | 6    | 3 473 999         | 1 560 777        | 5 729 000         | 117 000          |
| Forsikringer                           |      | 233 440           | 188 200          | 193 000           | 257 700          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 807 132           | 747 549          | 700 000           | 935 000          |
| Energi og fyring                       |      | 70 259            | 92 256           | 90 000            | 95 000           |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 347 350           | 321 357          | 330 000           | 368 000          |
| Driftskostnader                        | 7    | 98 695            | 97 600           | 118 000           | 111 000          |
| Andre driftskostnader                  | 8    | -222 319          | 526 746          | 30 000            | 33 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>5 093 422</b>  | <b>3 843 539</b> | <b>7 495 178</b>  | <b>2 225 363</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>-1 704 286</b> | <b>-453 903</b>  | <b>-4 121 008</b> | <b>1 165 572</b> |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                   |                  |                   |                  |
| Finansinntekt                          |      | 23 374            | 14 701           | 0                 | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 290 945           | 132 079          | 472 000           | 491 610          |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-267 571</b>   | <b>-117 378</b>  | <b>-472 000</b>   | <b>-491 610</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>-1 971 858</b> | <b>-571 281</b>  | <b>-4 593 008</b> | <b>673 962</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 11   | -1 971 858        | -571 281         | 0                 | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>-1 971 858</b> | <b>-571 281</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2024

Hæra Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 9, 15 | 32 226 779        | 32 226 779        |
| Andre driftsmidler               | 9     | 118 567           | 163 030           |
| Sum varige driftsmidler          |       | 32 345 346        | 32 389 808        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>32 345 346</b> | <b>32 389 808</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 373 413           | 314 972           |
| Kundefordringer                  |       | 13 540            | 20 010            |
| Sum fordringer                   |       | 386 953           | 334 982           |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 6 881 114         | 2 633 869         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>7 268 067</b>  | <b>2 968 851</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>39 613 413</b> | <b>35 358 660</b> |

## Balanse 31.12.2024

Hæra Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note       | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |            |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |            |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 10         | 5 700             | 5 700             |
| Annen egenkapital                   | 11         | 20 824 389        | 22 796 247        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |            | <b>20 830 089</b> | <b>22 801 947</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |            |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |            |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 12, 13, 15 | 8 286 544         | 3 112 106         |
| Borettsinnskudd                     | 14, 15     | 9 195 000         | 9 195 000         |
| Sum langsiktig gjeld                |            | 17 481 544        | 12 307 106        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |            |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |            | 1 292 827         | 239 615           |
| Annen kortsiktig gjeld              |            | 8 953             | 9 991             |
| Sum kortsiktig gjeld                |            | 1 301 780         | 249 607           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |            | <b>18 783 324</b> | <b>12 556 713</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |            | <b>39 613 413</b> | <b>35 358 660</b> |

Hæra Borettslag

Magnus Noel Clements  
Styrets leder

Janecke Berge Andersen  
Styremedlem

Hanna Westvik Clements  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

## Note 1 Felleskostnader

|                            |                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600                       | Generelle Felleskostnader | 2 002 788        | 2 002 788        | 2 204 170        | 2 220 336        |
| 3603                       | Stipulerte renter         | 164 916          | 164 916          | 472 000          | 491 610          |
| 3604                       | Stipulerte avdrag         | 1 184 832        | 1 184 832        | 650 000          | 640 589          |
| 3632                       | Strøm                     | 33 000           | 37 100           | 48 000           | 38 400           |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>3 385 536</b> | <b>3 389 636</b> | <b>3 374 170</b> | <b>3 390 935</b> |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 1 100            | 0                | 0                | 0                |
| Portåpner                        | 2 500            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>3 600</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og | 85 000           | 100 000          | 100 000          | 100 000          |
| Arbeidsgiveravgift         | 11 985           | 14 100           | 14 000           | 14 000           |
| Yrkesskadeforsikring       | 567              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>97 552</b>    | <b>114 100</b>   | <b>114 000</b>   | <b>114 000</b>   |

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 5 188            | 5 125            | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar       | 114 215          | 109 456          | 114 216          | 120 000          |
| Andre forvaltningstjenester   | 190              | 7 960            | 3 000            | 1 200            |
| Vakthold/securitas            | 0                | 4 691            | 0                | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>119 593</b>   | <b>127 232</b>   | <b>123 216</b>   | <b>127 200</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingent NBBL         | 3 309            | 3 309            | 3 500            | 3 000            |
| Kontingent BORI         | 19 950           | 19 950           | 20 000           | 20 000           |
| <b>Sum kontingenter</b> | <b>23 259</b>    | <b>23 259</b>    | <b>23 500</b>    | <b>23 000</b>    |

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 15 261                   | 1 432 009                | 5 600 000                | 0                        |
| Vedlikehold VVS                  | 4 528                    | 17 541                   | 10 000                   | 10 000                   |
| Vedlikehold elektro              | 85 348                   | 29 846                   | 70 000                   | 50 000                   |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 5 185                    | 66 161                   | 10 000                   | 10 000                   |
| Vedlikehold garasjer             | 0                        | 0                        | 12 000                   | 0                        |
| Vedlikehold ventilasjon          | 0                        | 0                        | 9 000                    | 10 000                   |
| Vedlikehold brannsikring         | 28 842                   | 5 219                    | 6 000                    | 17 000                   |
| Dugnadskostnader                 | 7 348                    | 0                        | 2 000                    | 10 000                   |
| Vedlikehold avfallsug anlegg     | 16 256                   | 0                        | 0                        | 0                        |
| Egenandel forsikringsskader      | 10 000                   | 10 000                   | 10 000                   | 10 000                   |
| Større vedlikehold/påkostninger  | 3 301 231                | 0                        | 0                        | 0                        |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>3 473 999</b>         | <b>1 560 777</b>         | <b>5 729 000</b>         | <b>117 000</b>           |

Det ble montert selvlysende skilt til brannslangene, 57 nye røykvarslere i tillegg til en årskontroll av anlegget. Dette utgjør kr. 27 944.

**Note 7 Driftskostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester        | 7 257                    | 54 725                   | 60 000                   | 50 000                   |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 41 876                   | 42 875                   | 48 000                   | 50 000                   |
| Gressklipping              | 49 563                   | 0                        | 10 000                   | 11 000                   |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>98 695</b>            | <b>97 600</b>            | <b>118 000</b>           | <b>111 000</b>           |

## Note 8 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Skadedyrbekjempelse              | 0                | 834              | 0                | 0                |
| Søppeltømming/container          | 0                | 6 821            | 8 000            | 5 000            |
| Lyspærer, sikringer etc          | 0                | 1 817            | 2 400            | 3 000            |
| Renholdsartikler                 | 50               | 0                | 0                | 0                |
| Driftskostnader                  | 218              | 3 877            | 1 000            | 2 000            |
| Verktøy og redskaper             | 3 198            | 3 034            | 3 000            | 4 000            |
| Datautstyr og programvare        | 0                | 529              | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | -244 463         | 501 871          | 1 200            | 2 000            |
| Annet driftsmateriale            | 2 156            | 1 409            | 1 200            | 2 000            |
| Kontorrekvisita                  | 1 814            | 0                | 2 000            | 3 000            |
| Møte, kurs, oppdatering o.l.     | 0                | 0                | 2 000            | 0                |
| Generalforsamling/årsmøte        | 6 411            | 3 347            | 5 000            | 7 000            |
| Velferds kostnader               | 5 297            | 5 365            | 1 200            | 2 000            |
| Øredifferanser                   | 0                | -2               | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 3 000            | -2 156           | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>-222 319</b>  | <b>526 746</b>   | <b>30 000</b>    | <b>33 000</b>    |

Nøkler låser og skilt Kr. - 244 463 gjelder en dobbeltbetaling i 2023 som ble tilbakeført og tilbakebetalt i 2024.

Korrekt beløp for 2024 er 5 612.

**Note 9 Anleggsmidler**

|                                   | <b>Søppelanlegg</b> |
|-----------------------------------|---------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 444 625             |
| Årets tilgang                     | 0                   |
| Årets avgang                      | 0                   |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 444 625             |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 44 463              |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 326 058             |
| Bokført verdi pr.31.12            | 118 567             |
| Anskaffelsesår                    | 2017                |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                   |

|                           | <b>Bygning</b> | <b>Rehabilitering</b> |
|---------------------------|----------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 32 199 092     | 27 686                |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 32 199 092     | 27 686                |
| Bokført verdi             | 32 199 092     | 27 686                |
| Anskaffelsesår            | 1988           | 1988                  |

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

**Note 10 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 5 700 fordelt på 57 à kr. 100.

**Note 11 Opptjent egenkapital**

|                                       | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                          |                          |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 22 796 247               | 23 367 528               |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -1 971 858               | -571 281                 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 20 824 389               | 22 796 247               |

**Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner**

|                                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Pantelån                                  | 8 286 544        | 0                |
| Pantelån 4                                | 0                | 3 112 106        |
| <b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b> | <b>8 286 544</b> | <b>3 112 106</b> |

**Note 13 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 4 år

Opprinnelig 2023

3 500 000

Nedbetalt tidligere

387 894

Nedbetalt i år

3 112 106

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 04.09.2027

**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2024

8 500 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

213 456

Lånesaldo 31.12

8 286 544

Beregnet innfrielsesdato: 06.11.2034

**Sum langsiktig gjeld****8 286 544**

**Note 14 Borettsinnskudd**

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

**Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse**

|                                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 17 481 544       | 12 307 106       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 32 226 779       | 32 226 779       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 17 941 000       | 12 616 000       |

**Note 16 Disponible midler**

|                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>2 719 245</b> | <b>2 494 292</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                  |                  |
| Årets resultat                       | -1 971 858       | -571 281         |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 44 463           | 44 463           |
| Opptak langsiktige lån               | 8 500 000        | 0                |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -3 325 563       | 751 771          |
| B. Årets endring i disponible midler | 3 247 042        | 224 953          |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>5 966 287</b> | <b>2 719 245</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 7 268 067        | 2 968 851        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 1 301 780        | 249 607          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>5 966 287</b> | <b>2 719 245</b> |

## 713 2024 Årsoppgjør.pdf

Navn

**Andersen, Janecke Berge**

Dato

**2025-02-21**

Identifikasjon

 Andersen, Janecke Berge

Navn

**Clements, Magnus Noel**

Dato

**2025-02-21**

Identifikasjon

 Clements, Magnus Noel

Navn

**Hoff, Hanna Westvik**

Dato

**2025-02-21**

Identifikasjon

 Hoff, Hanna Westvik



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

Til generalforsamlingen i Hæra Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hæra Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 971 858. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 22. februar 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

**22.02.2025 14:13:44**

*Signaturmetode*

**Norwegian Buypass**

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

## 713 Hæra Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.03.2025

Sted: Hæraveien 6. Fellesrommet i underetasjen

19 av 57 mulige stemmegivere var representert.

18 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Helle Bjørnhaug fra BORI velges til møteleder. Magnus Clements signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

### Sak 2: Regnskap

Inntekter: 3 389 136 mot budsjett 3 374 170

Utgifter: 5 093 422 mot budsjett 7 495 178

Resultat: 1 971 858 mot budsjett 4 593 008

Det er ikke brukt så mye på oppussing i 2024 som budsjettet.

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres fra egenkapital

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 3: Styrehonorar

#### Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for 2024 - 2025 settes til kr. 100 000,-

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 4: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker

#### Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

**Mot** - 0 stemmer

## Sak 5: Personvalg

Forslag til ny styreleder går ut på å skaffe en ekstern styreleder

### **Styreleder (2 år)**

Roy Kristiansen                      enstemmig valgt

### **Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)**

Janecke Berge                      1. valg - enstemmig valgt

Andersen

Jorunn Karlsen                      2. valg - enstemmig valgt

### **Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)**

Toril Løvlie Hansen                1. valg - enstemmig valgt

Haugen

Hans Gran                          2. valg - enstemmig valgt

## Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

### **Delegat (2 posisjoner)**

Roy Kristiansen                      1. valg - enstemmig valgt

Hans Gran                          2. valg - enstemmig valgt

### **Varadelegat (2 posisjoner)**

Johnny Torp                          1. valg - enstemmig valgt

Jorunn Karlsen                      2. valg - enstemmig valgt

## Ordinær generalforsamling 27.03.2025 protokoll.pdf

Navn

**Bjørnhaug, Helle Vestad**

Dato

**2025-03-27**

Navn

**Clements, Magnus Noel**

Dato

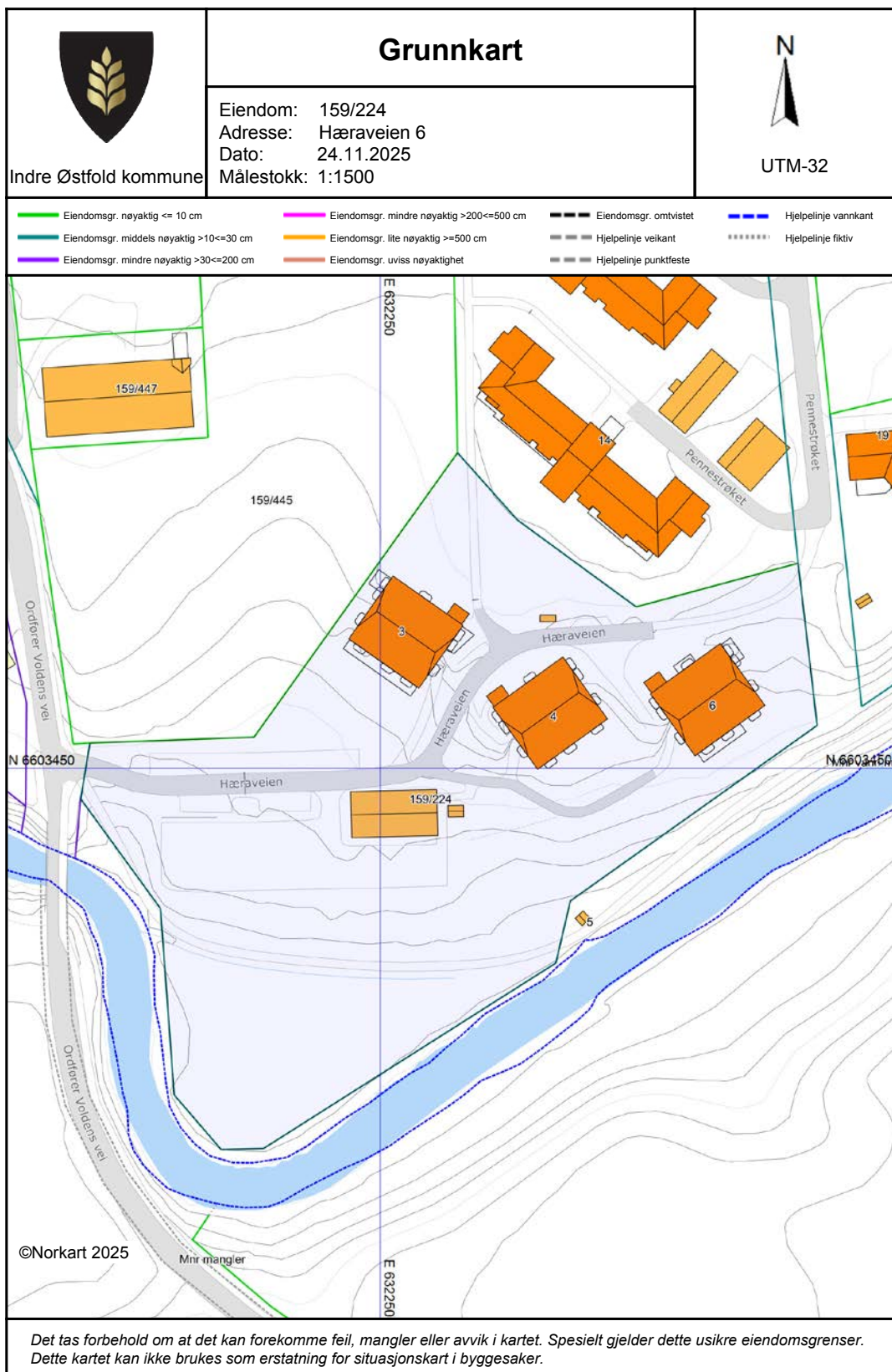
**2025-03-28**

Identifikasjon

 Bjørnhaug, Helle Vestad

Identifikasjon

 Clements, Magnus Noel



# Nabolagsprofil

Hæraveien 6 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Trykkeriet            | 6 min      |
| Totalt 9 ulike linjer |            |
| Mysen stasjon         | 16 min     |
| Linje R22             |            |
| Oslo Gardermoen       | 1 t 26 min |

## Skoler

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Mysen skole (1-7 kl.)         | 14 min |
| 481 elever, 22 klasser        |        |
| Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min  |
| 434 elever, 19 klasser        |        |
| Mysen videregående skole      | 17 min |
| 800 elever, 50 klasser        |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Familiesenteret, Eidsberg | 12 min |
|---------------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

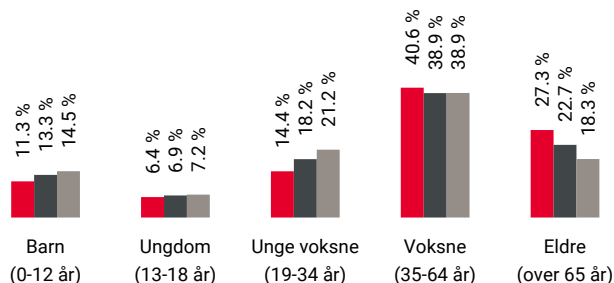
Bra 73/100



## 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)         | 10 min |
| 53 barn                          |        |
| Espira Opsahl barnehage (0-5 år) | 11 min |
| 91 barn                          |        |
| Susebakke barnehage (0-5 år)     | 19 min |
| 91 barn                          |        |

## Dagligvare

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Rema 1000 Mysen | 8 min  |
| Kiwi Mysen      | 10 min |
| PostNord        | 0.9 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



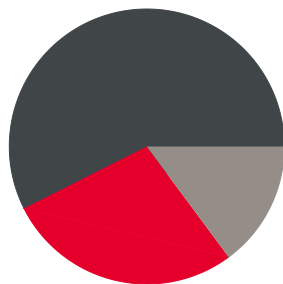
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

|   |                            |        |   |
|---|----------------------------|--------|---|
| ⚽ | Birkelunden balløkke       | 7 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                  | 0.6 km |   |
| ⚽ | Måsan sandvolleyballbane 1 | 8 min  | 🚶 |
|   | Sandvolleyball             | 0.7 km |   |
| 🚴 | Family Sports Club Mysen   | 8 min  | 🚶 |
| 🚴 | A.C.E Xpress Mysen         | 16 min | 🚶 |

## Boligmasse



28% enebolig  
58% blokk  
15% annet

## Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

10 min



Vitusapotek Opsahljordet

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



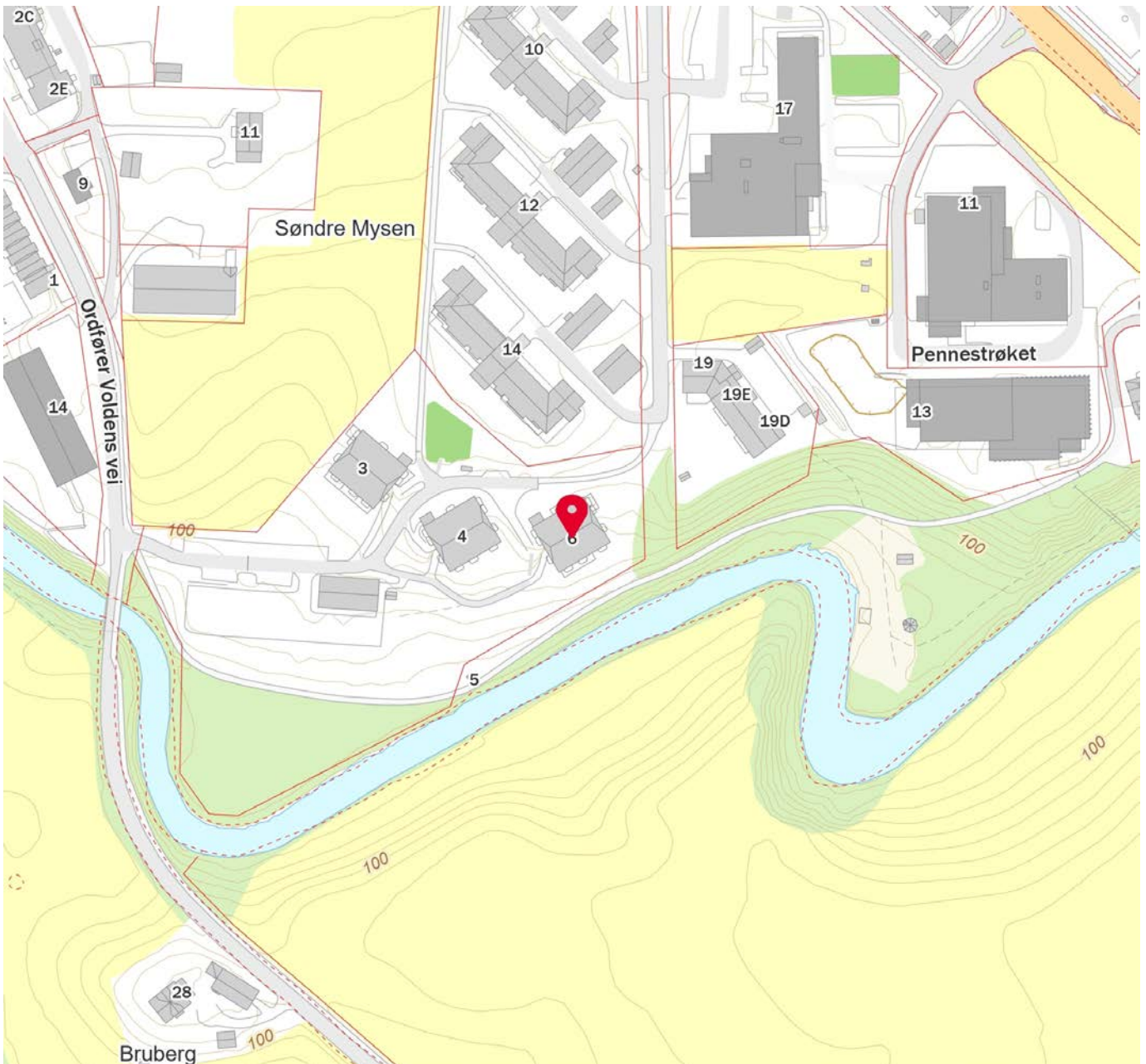
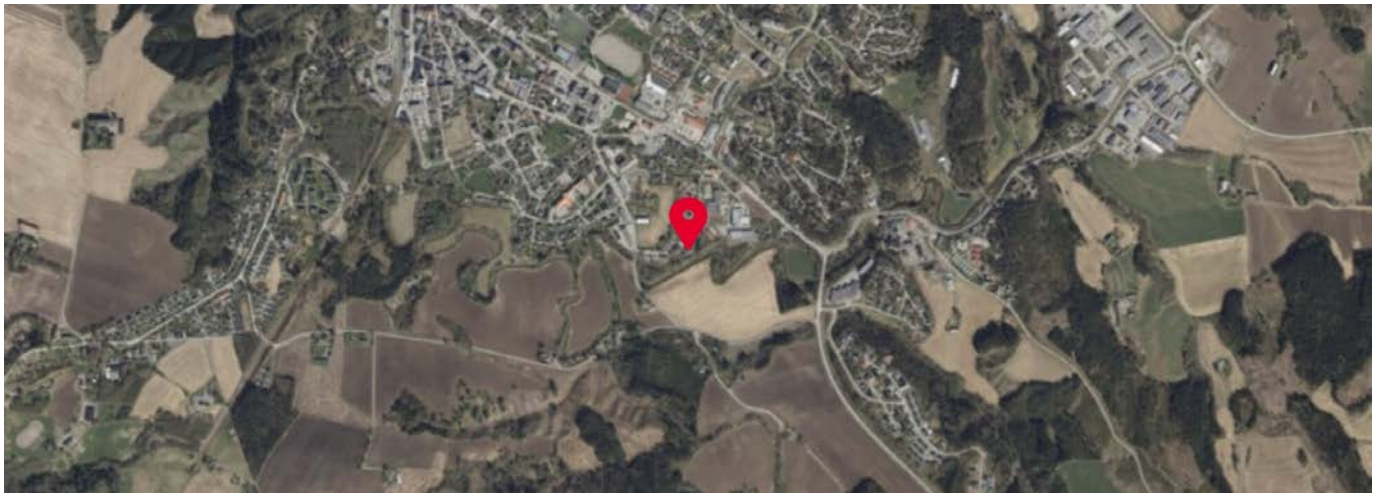
0%

48%

Opsahl/Kirkås  
Mysen  
Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

#### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hærraveien 6  
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone B. Johnsrud**Telefon:** 907 75 346  
**E-post:** tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre