

aktiv.

Smedgata 34, 1850 MYSEN

**Mysen - Fin tildelingsbolig med 2  
soverom og sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

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

### Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvskudt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2  
1850 MYSEN

# Mysen - Fin tildelingsbolig med 2 soverom og sentral beliggenhet!

Vi har gleden av å presentere denne tildelingsleiligheten i Mysen.

Leiligheten ligger i 1. etg. Heis. Det kan søkes om leie av garasje plass. Felleskostnader inneholder "alt", som strøm, fyring, kommunaleavgifter, kabel-tv, vaktmester, etc.

Innhold:

Gang, 2 soverom, bad/wc, stue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue. Bod.

Perfekt beliggenhet med gangavstand til alt som kjøpesenter, bank, apotek, tog, kino, rekreasjons og friluftsområder. 10 min. til Østfoldbadet i Askim. Gangavstand til Helsestien, som er en flott tursti langs Mysenelva. Kort vei til Høytorp Fort/Momarken som også er et fint turområde.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 066 375,-	<b>Tomtstr.:</b>	3120 m <sup>2</sup>
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 121 222,-	<b>Soverom:</b>	2
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 350,-	<b>Antall rom:</b>	3
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 188 947,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 330, bnr. 297
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 9 332,-	<b>Andelsnr.:</b>	4
<b>Selger:</b>	Solveig Marie Johannessen	<b>Oppdragsnr.:</b>	1113250030
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1998		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	77/77 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	27
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3120 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Meget pent opparbeidet uteområde med grøntarealer, beplantning m.m.

### Beliggenhet

Perfekt beliggenhet med gangavstand til alt som kjøpesenter, bank, apotek, tog, kino, rekreasjons og friluftsområder. 10 min. til Østfoldbadet i Askim. Gangavstand til Helsestien, som er en flott tursti langs Mysenelva. Kort vei til Høytorp Fort/Momarken som også er et fint turområde.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Næring og leilighetsbygg i nærområdet.

### Type takst

Verdi-/lånetakst

### Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og treverk.

**Verditakst**

Kr 1 066 375

**Innhold**

Innhold:

Gang, 2 soverom, bad/wc, stue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue. Bod.

**Standard**

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger: Malt strie, fliser på bad.

Sanitær: Bad har normal slitasje med innredning , dusj på gulv.

Kjøkken: Normal standard på kjøkkeninnredning med normal slitasje.

**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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og bredbånd leveres av Telia.

Dekoder skal returneres ved utflytting og abonnementet sies opp. Ved innflytting må ny beboer kontakte Telia for å få tilsendt ny dekode og få registrert abonnement.

**Parkering**

På felles parkeringsplass. Det kan søkes om garasjeplass, ventetid må påberegnes.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisnummer**

85001912

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv. Utover dette elektrisk.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 066 375

### Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 695 909

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 783 635

### 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

Felleskostnader inneholder "alt" i borettslaget, som strøm, fying, kommunaleavgifter, kabel-tv, vaktmester, etc.

Felleskostnader kr 4 800,-

Stipulerte avdrag kr 2 352,-  
Stipulerte renter kr 448,-  
Strøm kr 1 732,-  
Sum kr 9 332,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 332

**Andel Fellesgjeld**

Kr 121 222

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

03.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 53 950

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Storgaten Borettslag

**Organisasjonsnummer**

979795181

**Andelsnummer**

4

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Husbanken 4,71%

Annuitetslån, Info pr 31.12.24

Siste renteendring - 4,69%, fra 01.01.25

Terminer 2

Løpetid 31.12.2002-31.12.2028

Total restgjeld kr 2 706 238,-

Andel saldo kr 121 222,-

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Leilighet blir tildelt av Indre Østfold kommune.

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

#### **Dyrehold**

Ved husdyr kreves styrets samtykke. Dersom holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekstremer etter egen hund.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 330, bruksnummer 297 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 4 i Storgaten  
Borettslag med orgnr. 979795181

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/330/297:

11.01.1950 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning



24.05.2013 - Dokumentnr: 414842 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Østfold Energi AS  
Org.nr: 879 904 412  
Gjelder rett til fremføring av fjernvarmenett  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1950 - Dokumentnr: 68 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:293

01.01.2020 - Dokumentnr: 353685 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:297

01.01.2024 - Dokumentnr: 36393 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:297

02.03.1963 - Dokumentnr: 496 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:231  
Bestemmelse om bebyggelse

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig via privat fordelingsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan Mysen sentrum Sentrumsformål, fortau. Vedtaksdato: 10.09.2015.

Kommuneplan: Eidsberg, periode : 2015-2027

#### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Tildeles av Indre Østfold kommune etter søknad.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 066 375 (Prisantydning)

---

121 222 (Andel av fellesgjeld)

---

1 187 597 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 188 947 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 196 847 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 199 647 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

**Boligkjøperforsikring**

Kan ikke tegnes i henhold til vilkår.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 15 000,- tilretteleggingsgebyr kr 3 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18 190,-. 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.

**Oppdragsansvarlig**

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

Anne Sølvskudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvskudt@aktiv.no

Tlf: 958 40 640

**Ansvarlig megler**

Tommy Skullerud

Eiendomsmegler MNEF

tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2

1850 MYSEN

Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

12.02.2025













# PRISBEREGNING

av leiligheter i borettslag med klausul om fastsettelse av høyeste lovlige pris



Leilighet: ...nr. 104.....  
Andel nr... nr. 4 Borettslag: ..... Storgaten.....  
Andelseier: Solveig Johannessen.....  
Adresse... Smedgaten 34, nr. 104, 1850 Mysen.....

BORI BBL  
Tærudgata 16, Lillestrøm  
Pb 323, 2001 Lillestrøm  
Bankgiro: 6201 05 68418  
Org nr: 989987011 MVA  
Tlf: 63 89 02 00  
E-post: firmapost@bori.no  
bori.no

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag)	kr	258.139,-
Justering av opprinnelig innskudd: Økning etter konsumprisindeks av kr 258.139,-	”	229.629,-
Andel av betalte avdrag	”	423.314,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	91.995,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 31.08.25	”	<u>54.098,-</u>
Sum	kr	<u>1.057.175,-</u>
Takstmanns utregning av: + verdiøkning/påkostning	kr	11 700,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	2 500,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1.066.375,-</u>

Tilleggsopplysninger:.....  
.....  
.....  
.....

Mysen den 11.02.2025  
For BORI BBL

Geir Olstad



Autorisert  
Regnskapsfører

## STORGATEN BORETTSLAG

Indeksberregning leilighet 104 Type Stor  
30.06.

Indeks juni 1998	100	100,05	
Indeks juli 1998	100,1		
Indeks desember 2007	121,8	121,55	
Indeks januar 2008	121,3		
Indeks	0	0	Evt. nytt lån
Indeks	0		Evt. nytt lån
Indeks siste kjente	189,05	(jan. 25)	
Midlere indeks 1	155,30		
Midlere indeks 2	94,53		
Økning for nedbet. avdrag	1,22	1	Evt. nytt lån
Økning for nedbet. avdrag	2,00	2	Evt. nytt lån
Økning for innskudd	1,89		

Innskudd opprinnelig		kr	258 139
Indeksberegnet innskudd		kr	487 768
Fellesgjeld opprinnelig		kr	544 364
Fellesgjeld nå		kr	121 050
Nedbetalt avdrag	fra år 2007	kr	423 314
Nedbetalt avdrag		kr	-
Indeksberegnet avdrag		kr	423 314
		kr	515 309
Disponible midler/annen formue		kr	54 098
Salgssum			
Takstmanns utregning av: + verdiøkning/påkostning		kr	11 700
- verdireduksjon/siltasje		kr	2 500
Til sammen		kr	9 200
Salgssum pr. 11.02.2025		kr	1 066 375

## STORGATEN BORETTSLAG

Opprinnelig fellesgjeld: sum kr 12 170 000 01.01.1999  
Lån 1 kr 12 170 000

Brøk:  
Liten 63 m2 3 645 000 9 32,81  
\* Stor 77 m2 4 473 000 15 67,10

Sum brøk 99,9

Fellesgjeld nå kr 2 706 238 31.12.2024  
Nedbetalt avdrag kr 9 463 762  
Lån 1 kr 9 463 762 Fra 2007.12.31  
Lån kr -

Sum nedbetalte avdrag kr 9 463 762

Disponible midler kr 1 209 438 31.08.2024

Se "Prisberegnign"		kr	258 139
Innskudd opprinnelig		kr	229 629
Justering av Opprinnelig innskudd		kr	423 314
Andel av betalt avdrag		kr	91 995
KPI justering av avdrag		kr	54 098
Andel av brl disponible inntekter ink vedlikeholdsfond		kr	1 057 175
Takstmanns utregning av:			
+verdi økning/påkostning		kr	11 700
-verdireduksjon/siltasje		kr	2 500
Høyeste lovlig pris ut i borettslagets vedtekter etter §2-4		kr	1 071 375

**BORI BBL**

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

Generert 05.02.25

Vår ref.: 721 / 4

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	4	<b>Bolignr</b>	H0104
<b>Boligselskap</b>	721 Storgaten Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	SMEDGATA 34, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Solveig Johannessen	<b>Bygningstype</b>	

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 05.02.25: kr 9 332,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>
Felleskostnader	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Stipulerte avdrag	2 352	2 352	2 352	2 352	2 352	2 352
Stipulerte renter	448	448	448	448	448	448
Strøm	1 732	1 732	1 732	1 732	1 732	1 732
<b>Total</b>	<b>9 332</b>	<b>9 332</b>	<b>9 332</b>	<b>9 332</b>	<b>9 332</b>	<b>9 332</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken 4,71%				
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	2 706 238	121 222	31.12.02 - 31.12.28
Siste renteendring - 4,69%, fra 01.01.25				

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Husbanken - 4,71%			
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	2 706 238	31.12.02 - 31.12.28
Siste renteendring - 4,69%, fra 01.01.25			

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	721 Storgaten Borettslag (orgnr. 979795181)
<b>Antall enheter</b>	24
<b>Styrets e-post</b>	Storgatenbrl@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Terje Kristian Klemmetsrud (97195262)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001912)

**Festet tomt** Nei  
**Gnr/Bnr** 330/297  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** ingen

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 121 222,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 683,00
<b>Formue</b>	kr 53 950,00	<b>Utgifter</b>	kr 6 463,00

## Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

Indre Østfold Kommune tildeler boliger, det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.

Garasjeplasser følger ikke ved salg

## Balanse pr. 8.2024

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	UB 31.08.2024	IB 01.01.2024
<b>Eiendeler</b>		
Varige driftsmidler		
Bygninger	22 125 798	22 125 798
Tomt	1 250 000	1 250 000
Sum varige driftsmidler	23 375 798	23 375 798
Øremerkede bankinnskudd	111 180	111 180
Sum finansielle anleggsmidler	111 180	111 180
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>23 486 977</b>	<b>23 486 977</b>
Forskuddsbetalte kostnader	123 562	239 004
Kundefordringer	0	350
Sum fordringer	123 562	239 354
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 267 425	1 035 635
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 390 986</b>	<b>1 274 989</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>24 877 964</b>	<b>24 761 966</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Annen egenkapital	13 956 935	13 956 935
Fra periodens resultat	458 759	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 418 094</b>	<b>13 959 335</b>
Vedlikeholdsavsetninger	111 180 V	111 180
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 908 791	3 308 508
Borettsinnskudd	7 206 212	7 206 212
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 226 183</b>	<b>10 625 900</b>
Leverandørgjeld	89 784	155 277
Annen kortsiktig gjeld	143 903	21 454
Sum kortsiktig gjeld	233 687	176 731
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 459 869</b>	<b>10 802 631</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>24 877 964</b>	<b>24 761 966</b>

**Note 8 Andre driftskostnader**

	Hittil i år		Avvik	Hele året
	Regnskap	Budsjett		Budsjett
Lyspærer, sikringer etc	1 307	0	1 307	0
Nøkler, låser og skilt	7 029	0	7 029	0
Annet driftsmateriale	0	9 992	-9 992	15 000
Generalforsamling	1 511	5 328	-3 817	8 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bankgebyrer	1 600	1 328	272	2 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>11 447</b>	<b>16 648</b>	<b>-5 201</b>	<b>25 000</b>

**Note 9 Disponible midler**

	Pr. 31.08.2024	Pr. des 2023
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 098 258</b>	<b>1 093 145</b>
B. Endringer disponible midler:	<i>VEDLİKEHOLDS FOND</i>	
	<i>111 180</i>	
	<i>1.209.438</i>	
Periodens resultat	458 759	601 991
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	4 058
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-399 717	-596 878
Endringer i andre langsiktige poster	0	-4 058
B. Periodens endring i disponible midler	59 042	5 114
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 157 300</b>	<b>1 098 258</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 390 986	1 274 989
- Kortsiktig gjeld	233 687	176 731
<b>= Disponible midler UB</b>	<b>1 157 300</b>	<b>1 098 258</b>



# Verdifastsettelse

av leilighet med prisregulering i

## Storgata Borettslag.

Dette dokumentet er utarbeidet med den hensikt å fastsette "**Vesentlig verdiheving og vesentlig slitasje**" iht. borettslaget vedtekter.

Dokumentet er laget etter en befaring inne i boligen foretatt 07.11.2025 og opplysninger fra BORI som er forretningsfører.

### Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Storgata Borettslag, 1850 MYSEN.  
Boligens adresse: Smedgaten 34 leilighet nr. 104. Byggeår: 1998 Boligen ligger i 1. etg.  
Antall soverom: 2  
 Heis  Garasje  Balkong/terrasse

### Overflater golv og vegger:

<b>Golv:</b>			
Stue:	Laminat	Kjøkken:	Laminat
Bad:	Belegg	Soverom:	Vinylbelegg
Andre rom:	Laminat		
<b>Vegger:</b>			
Bad:	Fliser	Andre rom:	Malt strie

### Innredning, utstyr, sanitær, mm:

**Kjøkken:**  
Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen har normal slitasje.

**Bad/WC:**  
 Badekar  Dusjkab./vegger  Dusj på golv  Innredning  Annet  
Utstyr/innredning på bad har normal slitasje

### Påkostninger:

Ingen vesentlige påkostninger er gjort i boligen.

Verdiøkning på grunn av påkostninger: Laminat kr.11 700.-

### Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold: Sprekker i tak etc. kr. 2 500.-

### Konklusjon:

**Leilighetens verdi økes med** kr. 9 200.-

Mysen den; 11.02.2025  
for BORI

Geir Olstad

## Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for januar 2025. Tall for februar kommer ca. 10. mars.

### Skriv inn beløp

### Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

Velg måned

### Beregn prisendring til

Til år (åååå)

Velg måned

[Se prisendring](#)

# 189,05 kr

Prisstigningen er på

89,0 %

Beløp juli 1998

100,05 kr

Beløp januar 2025

189,05 kr

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Albu Nyen/Kaldestad	Oppdragsnr.	
Adresse	Smedgata 34		
Postnr.	1850	Sted	Nyen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	Ulf Werner		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 <sup>Ar</sup> 1 <sup>Mnd</sup>
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Solvig Navte	Etternavn	Johannessen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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

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

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

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	3/2-25	Sted	Oslo
------	--------	------	------

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

# VEDTEKTER

for Storgaten Borettslag, org nr. 979 795

181 tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1998, sist endret den 13.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

STORGATEN 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 fysiske personer som er andeler i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig. Disse andelseiere skal utpekes av Indre Østfold kommune. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel.

(3) Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende livsledsager som benytter boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

(4) 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.

(5) I tillegg har Indre Østfold kommune rett til å eie inntil 20% av andelene.

(6) 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. Andelseieren utpekes av Indre Østfold kommune.

(Jfr. § 2.1)

(2) Andelseier som ønsker å overføre sin andel må gi borettslaget v/ BORI BBL og Indre Østfold kommune skriftlig melding om dette.

(3) 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.

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

(5) 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.

(6) 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.

#### **2-4 Overdragelsespris**

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
- c) Annen vesentlig verdiheving (påkostninger) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalings år for det enkelte lån og fram til dags dato.

BORI BBL fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Indre Østfold Kommune foretar tildeling av boligene. Etter tildelingen innkalles selger og kjøper til boligbyggelagets kontor for opprettelse av kjøpekontrakt.

(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. Jfr. dog pkt 2.1, andre avsnitt og pkt 3.1 første avsnitt.

(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.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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



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

(6) Andelseiere som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt oppladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

#### **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.

(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 slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- 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.

(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.

Side 3 av 6

(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) Ett styremedlem kan oppnevnes av boligbyggelaget. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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) Stemmelikhet 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 §§ 522 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 besluttes 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

(3) Endringer som berører kommunens og Husbankens interesser for tildeling av boliger skal godkjennes av Husbanken og Indre Østfold kommune.

### **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.

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Storgaten Borettslag avholdes 16.04.2024 kl 14.00  
Sted: Fellesrommet i borettslaget, Smedgaten 34, Mysen.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

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

Mysen, 02.04.2024

Styret for Storgaten 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. BrI §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
16.04.2024**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B. Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges av opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

A. Forslag til styrehonorar:

Styreleder kr 45 000,-

Styremedlemmer kr 8 000,- hver

Varamedlemmer kr 300,- pr fremmøte

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A. Forslag om vedtektsendring (se vedtekter lenger bak i heftet)

*Forslaget krever 2/3 flertall*

**1. 5-1 (1) Andelshavers vedlikeholdsplikt:**

Etter: ledninger med tilbehør, varmekabler /rør til vannbåren varme med termostater.

**2. 5-2(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt:**

*Fordelingsskap til vannbåren varme med elektronikk*

Etter: unntak av varmekabler /rør til vannbåren varme med termostater

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Valg av styreleder for 1 år

B. Valg av 1 styremedlem for 2 år

C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D. Valg av valgkomite

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

# Storgaten Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2023

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Terje Klemmetsrud	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	:	Anne Jorun Elvestad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Rita Moen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

:	Inger Lundsrud	(valgt for 2 år i 2023)
:	Solveig Johansen	(valgt for 2 år i 2023)

Valgkomite : Styret

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

:	Terje Klemmetsrud	som delegat
:	Anne Jorun Elvestad	som varadelegat

### SELSKAPSINFORMASJON

Storgaten Borettslag ble stiftet 07.04.1998 og har organisasjonsnummer 979 795 181

Borettslaget består av 24 andelsboliger fordelt på 1 bygning.

Eiendommen har gnr 230 og bnr 297 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Kabel TV/internett	:	Telia
Fjernvarme	:	Østfold Energi
Strøm	:	Norges Energi
Parkeringsanlegg	:	10 plasser inne. 10 plasser ute.
Fellesrom	:	1 rom som leies ut til familie til beboere og til allmøter
Felles lager	:	

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan



(Helse, Miljø og Sikkerhet)

Skifte av batteri i brannmeldere.

Sjekk og skifte av brannslukkere

Innhente pristilbud på serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater samt skifte av batterier i varslere.

- Løpende vedlikehold:

Skifte av lyspærer/rør i fellesarealer og svalganger

Skifte av aktuator i flere leiligheter

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold:  
Dørpumpe søppelrom med nøkkelbryter  
Nøkkel boks til felleslager og serviceleilighet  
Vannlekkasje: rør til sentralvarmen i felleslager  
Skifte av lås i serviceleilighet.  
Klippet trær langs Storgaten
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover  
Skifte av gulvbelegg i 2 etg (eller 1 etg) (mere slitt ved postkasser)  
Skifte av lysstoffrør til LED (pålagt) (når det er tomt på lager)  
Rens av ventilasjon (2024/25)  
EL sjekk i alle leiligheter, felles arealer og tekniske rom.  
Skifte av dør 319  
Dørstoppere inngangsdører
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere.  
Fortsettelse av avtalen med Norsk Brannvern
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma.  
Fortsettelse av avtalen med Toma  
Fortsettelse av avtale med vaskefirma Unicorn.
- Omsetning av boliger.  
I 2023 kom det inn 4 nye andelseiere:  
Juni: Unni og Anders Ørka (324) og Anne Lovise Ruud (321)  
Juli: Oliver Sandboe – Bjerkhaug (213)  
November: Berit og Jan Gustavsen (106)  
Desember: Salam Mehari Gebrehiwet (105)

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

Godkjent av styret, den 20.02.2024.

## Årsoppgjør 2023

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



# Resultatregnskap 2023

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 364 660	2 233 934	2 357 000	2 449 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 364 660</b>	<b>2 233 934</b>	<b>2 357 000</b>	<b>2 449 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	70 970	69 943	70 000	71 000
Konsulentjenester	3	58 338	58 381	62 500	63 000
Kontingenter		9 851	9 793	10 000	10 000
Rep og vedlikehold	4	125 664	211 913	225 000	152 000
Forsikringer		93 349	76 587	84 000	103 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		303 182	200 859	300 000	343 000
Energi og fyring	5	465 996	508 379	480 000	440 000
Kabel-TV og telefoni		125 146	102 894	114 000	137 000
Driftskostnader	6	346 321	233 843	145 000	355 000
Leiekostnader		0	874	0	0
Andre driftskostnader	7	59 462	28 371	155 500	25 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 658 279</b>	<b>1 501 837</b>	<b>1 646 000</b>	<b>1 699 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>706 381</b>	<b>732 097</b>	<b>711 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		11 124	7 785	0	0
Finanskostnad		115 513	51 065	103 000	142 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-104 390</b>	<b>-43 280</b>	<b>-103 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>601 991</b>	<b>688 818</b>	<b>608 000</b>	<b>608 000</b>
Overført til annen egenkapital	10	601 991	688 818	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>601 991</b>	<b>688 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	22 125 798	22 125 798
Tomt	8, 13	1 250 000	1 250 000
Sum varige driftsmidler		23 375 798	23 375 798
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		111 180	107 122
Sum finansielle anleggsmidler		111 180	107 122
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 486 977</b>	<b>23 482 919</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		239 004	209 899
Kundefordringer		350	23 389
Sum fordringer		239 354	233 288
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 035 635	1 096 926
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 274 989</b>	<b>1 330 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 761 966</b>	<b>24 813 133</b>

## Balanse 31.12.2023

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Annen egenkapital	10	13 956 935	13 354 944
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 959 335</b>	<b>13 357 344</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		111 180	107 122
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	3 308 508	3 905 386
Borettsinnskudd	12, 13	7 206 212	7 206 212
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 625 900</b>	<b>11 218 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 277	210 229
Annen kortsiktig gjeld		21 454	26 840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 731</b>	<b>237 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 802 631</b>	<b>11 455 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 761 966</b>	<b>24 813 133</b>

Storgaten Borettslag

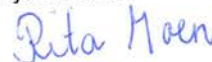
Terje Kristian Klemmetsrud  
Styrets leder



Anne Jorun Elvestad  
Styremedlem



Rita Moen  
Styremedlem



Balanserapport 2023 for Storgaten Borettslag

## 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 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 143 036	1 492 680	1 623 000	1 209 000
3603 Stipulerte renter	102 924	43 992	103 000	142 000
3604 Stipulerte avdrag	608 076	627 984	608 000	608 000
3607 Garasje	30 600	30 950	23 000	30 000
3632 Strøm	480 024	38 328	0	460 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 364 660</b>	<b>2 233 934</b>	<b>2 357 000</b>	<b>2 449 000</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	62 200	61 300	61 000	62 000
Arbeidsgiveravgift	8 770	8 643	9 000	9 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>70 970</b>	<b>69 943</b>	<b>70 000</b>	<b>71 000</b>

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

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 3 Konsulenttjenester**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 513	4 513	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	53 685	53 588	56 000	56 000
Andre forvaltningstjenester	140	280	1 500	2 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>58 338</b>	<b>58 381</b>	<b>62 500</b>	<b>63 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	478	59 611	135 000	60 000
Vedlikehold VVS	26 195	33 438	0	0
Vedlikehold elektro	5 137	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	3 232	25 781	10 000	10 000
Vedlikehold heis	64 609	62 940	60 000	60 000
Vedlikehold ventilasjon	1 908	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	20 048	29 023	20 000	22 000
Avsetning vedlikeholdsfond	4 058	1 121	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>125 664</b>	<b>211 913</b>	<b>225 000</b>	<b>152 000</b>

**Note 5 Energi og fyring**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	173 327	194 424	180 000	180 000
Fjernvarme	292 668	313 955	300 000	260 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>465 996</b>	<b>508 379</b>	<b>480 000</b>	<b>440 000</b>

**Note 6 Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	185 279	113 149	125 000	180 000
Renholdstjenester	137 636	120 694	0	150 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	23 406	0	20 000	25 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>346 321</b>	<b>233 843</b>	<b>145 000</b>	<b>355 000</b>

**Note 7 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	350	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	7 544	0	0
Driftskostnader	0	0	130 000	0
Verktøy og redskaper	249	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	47 699	11 170	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita	2 103	314	0	0
Kostnader tillitsvalgte	186	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 422	6 945	8 000	8 000
Porto	54	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>59 462</b>	<b>28 371</b>	<b>155 500</b>	<b>25 000</b>

**Note 8 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	22 125 797	1 250 000
Anskaffelseskost pr.31.12	22 125 797	1 250 000
Bokført verdi pr.31.12	22 125 797	1 250 000
Anskaffelsesår	1998	1998

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

**Note 9 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr 2 400 fordelt på 24 à kr 100.

**Note 10 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	13 354 944	12 666 127
Tilført til/fra EK fra årets resultat	601 991	688 818
Sum opptjent egenkapital 31.12	13 956 935	13 354 944



**Note 11 Pantelån****Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 26 år

Opprinnelig lånebeløp 2002

12 170 000

Nedbetalt tidligere

8 264 614

Nedbetalt i år

596 878

Lånesaldo 31.12

3 308 508

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2028

Sum langsiktig gjeld

3 308 508

**Note 12 Borettsinnskudd**

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

**Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 514 720	11 111 598
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 375 798	23 375 798
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	21 830 000	21 830 000

**Note 14 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 093 145</b>	<b>1 023 832</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	601 991	688 818
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	4 058	1 121
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-596 878	-619 505
Endringer i andre langsiktige poster	-4 058	-1 121
B. Årets endring i disponible midler	5 114	69 313
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 098 258</b>	<b>1 093 145</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 274 989	1 330 214
- Kortsiktig gjeld	176 731	237 069
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 098 258</b>	<b>1 093 145</b>

Til generalforsamlingen i Storgaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgaten Borettslag som viser et overskudd på NOK 601 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

*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, 3. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
<b>WIRUM, ANNE GRETHE RUUD</b> <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 03/03/2024 17:39:47

---

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# VEDTEKTER

for Storgaten Borettslag, org nr. 979795181

tilknyttet BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1998, sist endret den 16.04.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

STORGATEN 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 fysiske personer som er andeler i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig. Disse andelseiere skal utpekes av Indre Østfold kommune. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel.

(3) Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende livsledsager som benytter boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

(4) 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.

(5) I tillegg har Indre Østfold kommune rett til å eie inntil 20% av andelene.

(6) 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. Andelseieren utpekes av Indre Østfold kommune.

(Jfr. § 2.1)

(2) Andelseier som ønsker å overføre sin andel må gi borettslaget v/ BORI BBL og Indre Østfold kommune skriftlig melding om dette.

(3) 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.

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

(5) 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.

(6) 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.

#### **2-4 Overdragelsespris**

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
- c) Annen vesentlig verdiheving (påkostninger) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalings år for det enkelte lån og fram til dags dato.

BORI BBL fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Indre Østfold Kommune foretar tildeling av boligene. Etter tildelingen innkalles selger og kjøper til boligbyggelagets kontor for opprettelse av kjøpekontrakt.

(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. Jfr. dog pkt 2.1, andre avsnitt og pkt 3.1 første avsnitt.

(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.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt oppladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

#### **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.

(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/**rør til vannbåren varme med termostater**, 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 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 **fordelingsskap til vannbåren varme med elektronikk**, 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/**rør til vannbåren varme med termostater**.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 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 pantessikkerhet

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. Ett styremedlem kan oppnevnes av boligbyggelaget. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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) Stemmelikhet 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 §§ 522 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 besluttes 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

(3) Endringer som berører kommunens og Husbankens interesser for tildeling av boliger skal godkjennes av Husbanken og Indre Østfold kommune.

### **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.

## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: Terje Klemmetsrud..... for 1. år    Adresse    Brandsrudveien 13...

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Inger Lundsrud..... for 2. år    Adresse...Smedgaten 34.....
2. Navn: Anne Jorun Elvestad..... for 1. år    Adresse...Smedgaten 34.....
3. Navn:..... for .... år    Adresse.....
4. Navn:..... for .... år    Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Rita Moen.....    Adresse.....Smedgaten 34.....
2. Navn:...Solveig Johansen.....    Adresse.....Smedgaten 34.....
3. Navn:.....    Adresse.....
4. Navn:.....    Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:.....    Adresse.....
2. Navn:.....    Adresse.....
3. Navn:.....    Adresse.....

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

1. Navn:.....    Adresse.....
2. Navn:.....    Adresse.....
3. Navn:.....    Adresse.....

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn:...Terje Klemmetsrud.....    Adresse.....
2. Navn:.....    Adresse.....
3. Navn:.....    Adresse.....

Dato...14/01- 2024

I valgkomiteen for ..... Styret..... **Borettslag**

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

*"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".*

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

## 721 Storgaten Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 16.04.2024

Sted: Storgaten Borettslag - Smedgaten 34  
17 av 24 mulige stemmegivere var representert.  
17 deltok fysisk

### Sak 1 A-D: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Inger Lundsrud signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 2: Styrets årsberetning

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 3: Regnskap

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at årsresultatet tillegges av opptjent egenkapital.

Inntekter: 2 364 660 mot budsjett 2 357 000  
Utgifter: 1 658 279 mot budsjett 1 646 000

Resultat: 601 991 mot budsjett 608 000

**Styrets forslag - Enstemmig vedtatt**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

**Mot:** 0 stemmer

## Sak 4: Styrehonorar

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til:

Styreleder kr 45 500,-

Styremedlemmer kr 8 000,- hver

Varamedlemmer kr 300,- pr fremmøte

**Mot:** 0 stemmer

## Sak 5: Innkomne forslag

Forslag om vedtektsendring (se vedlegg). Forslaget krever 2/3 flertall.

1. 5-1 (1) Andelshavers vedlikeholdsplikt:

Etter: ledninger med tilbehør, varmekabler /rør til vannbåren varme med termostater.

2. 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt:

Fordelingsskap til vannbåren varme med elektronikk

Etter: unntak av varmekabler /rør til vannbåren varme med termostater

**Styrets forslag - Enstemmig vedtatt**

Vedtektsendring som foreslått i punkt 5-1 (1) og 5-2 (3) godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

### **Sak 6 A-C: Valg av tillitsvalgte - styret**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

#### **Styreleder (1 år)**

Terje Kristian Klemmetsrud **enstemmig valgt**

#### **Styremedlem (2 år)**

Inger Johanne Lundsrud **enstemmig valgt**

#### **Varamedlemmer (1 år) (2)**

Rita Moen **1. valg - enstemmig valgt**

Marianne  
Klemmetsrud **2. valg - enstemmig valgt**

### **Sak 6 D: Valg av tillitsvalgte - valgkomite**

D) Valg av valgkomite

#### **Valgkomite (1 år) (2)**

Mary Synnøve Olsen **1. valg - enstemmig valgt**

Anne Lovise Ruud **2. valg - enstemmig valgt**

### **Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.

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

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

**Delegat**

Terje Kristian Klemmetsrud **enstemmig valgt**

**Varadelegat**

Marianne  
Klemmetsrud **enstemmig valgt**

## Ordinær generalforsamling 16.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

**Sand, Hege Beate**

**2024-04-16**

**Lundrud, Inger Johanne**

**2024-04-16**

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate

Identifikasjon

 Lundrud, Inger Johanne



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



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 02.09.2024 for 721 Storgaten Borettslag.

Møtested: Fellesrom, Smedgaten 34, Mysen  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Valg av tillitsvalgte

## Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### Alternativ 1

Styreleder Terje Klemmetsrud velges til møteleder og Inger Lundsrud til sekretær. Anne Lovise Ruud signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Anne Jorun Elvestad har trukket seg fra styret og det må velges et nytt styremedlem for 1 år.

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Anne Lovise Ruud

## 721 Storgaten Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 02.09.2024

Sted: Fellesrom, Smedgaten 34, Mysen  
19 av 24 mulige stemmegivere var representert.  
19 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styreleder Terje Klemmetsrud velges til møteleder og Inger Lundsrud til sekretær. Anne Lovise Ruud signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 2: Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Anne Jorun Elvestad har trukket seg fra styret og det må velges et nytt styremedlem for 1 år.

#### Styremedlem (1 år)

Anne Lovise Ruud **enstemmig valgt**


## Ekstraordinær generalforsamling 02.09.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Klemmetsrud, Terje Kristian</b>	<b>2024-10-10</b>	<b>Lundsrud, Inger Johanne</b>	<b>2024-10-10</b>

Identifikasjon

 Klemmetsrud, Terje  
Kristian

Identifikasjon

 Lundsrud, Inger Johanne

Navn	Dato
<b>Ruud, Anne Lovise</b>	<b>2024-10-10</b>

Identifikasjon

 Ruud, Anne Lovise



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

# **HUSORDENSREGLER**

## **STORGATEN BORETTSLAG**

**STORGATEN BORETTSLAG**

# **HUSORDENSREGLER**

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

## **ALMINNELIGE REGLER.**

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet.

## **PARKERING**

skal skje i garasje eller biloppstillingsplass. Oppstilling av båter, campingvogner m.v. er ikke tillatt.

**LÅSING** Ytterdører skal være låst etter kl. 22.00.

## **REGLER OM RO**

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.

Gressklipping og annen unødvendig motordur skal unngås på søndager og helligdager. For musikkundervisning (piano e.l.) kreves styrets samtykke.

**UTEANLEGG** vedlikeholdes av borettslaget. I den grad andelseierne kan eller selv ønsker kan han delta i vedlikeholdsarbeidet.

## **SØPPEL OG RENHOLD**

Søppel skal innpakkes og leveres i container/stativ for dette, sortert etter bestemmelser gitt av Eidsberg kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette. Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

## **TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER.**

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager.

Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

## **HUSDYR**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekstrementer etter egen hund.

## **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.

Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i toalettet.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

### **ANTENNER/PARABOL**

Borettslaget er tilknyttet kabel-TV-anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egen antennepisk eller parabolantenne uten samtykke fra styret.

### **FORANDRINGER I LEILIGHETENE.**

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

### **FREMLEIE**

Er ikke tillatt for leilighet eller rom, uten samtykke fra Eidsberg kommune og borettslagets styre.

### **GENERELT**

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

Borettslaveren plikter å sørge for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til boligen/leiligheten for reparasjon ved behov.

Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

Heller ikke må det plasser uvedkommende ting i trapperom, svalgang, garasje eller garasjeoppstillingsplass.

### **BRUKSANSVISNING.**

Når det gjelder bruken av tekniske og bygningsmessige forhold ved leiligheten, vises til utarbeidet bruksanvisning.

06.08.98



# Grunnkart

Eiendom: 330/297  
Adresse: Smedgata 34  
Dato: 03.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smedgata 34  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 924 89 055  
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre