

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 295,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 687 685,-
Felleskostn.: Kr 5 380,-
Selger: Hans Gran

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 18497.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 224
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1113260041

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

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

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 65 m². Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Balkongen på 7 m² har motorisert markise og utgang fra stuen. Det er også en bod på ca. 3 m² og felles sykkelbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18497.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet/fellestomt, ifølge Norges Eiendommer. Opparbeidet fellestomt med plen, asfalt, trær og prydvegetasjon. Lekeplass og friarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Hegg, omtrent 1 kilometer fra Mysen indre sentrum. Dette gir enkel tilgang til jernbanestasjonen, kommuneadministrasjonen, dagligvarebutikker, sentrum og skole.

Området byr på flotte turområder i retning Trømborg, kjent som Trømborgfjella, som er ideelle for friluftsliv og rekreasjon.

For de som pendler, er det ca. en times kjøring til Oslo og omtrent 35 minutter til den svenske grensen, noe som gjør beliggenheten praktisk for både lokale og internasjonale reiser.

Adkomsten til eiendommen er offentlig, med parkeringsplass på felles parkering innenfor bommen som har motorvarmerstikk. Bommen åpnes med brikke, og det er gjesteparkering tilgjengelig utenfor bommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en del av en blokkbebyggelse fra 1988.

Vinduer har karmer og rammer i treverk med 2-lags energiglass.

Dører inkluderer en hvit, glatt brann- og lyddør, samt en balkongdør med 2-lags energiglass.

Leiligheten har en balkong med motorisert markise.

Etasjeskillet er konstruert i betong, og himlingene består av malt betong.

Innvendige trapper mellom etasjene er utført i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

- Kjøkken - 2. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal

slitasjegrad.

- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Verditakst

Kr 1 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det er planer om utbygging på nabojordet mot brannstasjonen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det er noe økning i fellesutgiftene, ca 350 kroner i måneden fra 1. april.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 65 kvm: Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkken med spiseplass og kjøkkeninnredning i L-form med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med vask/skyllekum og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er en oppvaskmaskin, benkebereder og Waterguard. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 2. etasje har vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger. Rommet er utstyrt med servant på skap med folierte fronter, høyskap, gulvstående wc og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg og oppvarming med panelovn.

Innvendige overflater

Gulv: Vinylbelegg og laminat.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Benkebereder på kjøkken.
- Oppvarming: Boligen varmes opp med panelovner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Skiftet benkebereder i 2025.
- Siftet vinduer på et soverom og stue/kjøkken i 2025.
- Skiftet ytterdør og balkongdør i 2025.

2024:

- montert 57 nye røykvarslere

2010:

- Vinduet på det ene soverommet er fra 2009-2010.

1999:

- Ny sikring til varmtvannsberederen.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- montert selvlysende skilt til brannslangene

2017:

- Sjøppelanlegg

Parkering

Parkering skjer på anviste plasser eller på gjesteparkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 85001610

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, og det er panelovn på badet.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 550 000

Omkostninger kjøper

1 550 000 (Prisantydning)

136 295 (Andel av fellesgjeld)

1 686 295 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 687 685 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 696 585 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 699 385 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5380 kr i måneden
- Innkrevde felleskostnader: 4 085 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 717 kr i måneden

- Stipulerte Renter: 608 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Inkludert i felleskostnader:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 380

Andel Fellesgjeld

Kr 136 295

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.02.2026

Andel fellesformue

Kr 50 742

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hæra Borettslag

Organisasjonsnummer

946108731

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Hæra Borettslag består av 57 andeler. Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har organisasjonsnummer 946108731. Forretningsfører er BORI BBL.

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

Pågående saker:

- Det ble montert selvlysende skilt til brannslangene, 57 nye røykvarslere i tillegg til en årskontroll av anlegget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28-02-2026: 5.20% pa.
Antall terminer til innfrielse: 131
Saldo per 28-02-2026: kr 7646335
Andel av saldo: kr 136295
(siste termin 31-01-2037)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

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

Årsresultat for 2024: -1 971 858,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Godtgjørelser til tillitsvalgte

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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.

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde

årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- at vifta på kjøkkenet alltid skal stå på (avtrekk for kjøkken, bad og bod).
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne [balkongen].
- og ikke kaste uvedkommende ting i toalettet som våtservietter, Q-tips, fett og matrester.
- at det ikke tømmes fett eller kaffegrut i vasken.
- at leiligheten holdes ved like.
- Ganger/trapper skal vaskes etter tur mellom beboerne.
- Beboer plikter å sørge for at håndverker får adgang til leiligheten ved behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 224 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 29 i Hæra Borettslag med orgnr. 946108731

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/159/224:

11.06.1988 - Dokumentnr: 4333 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:159 Bnr:162

18.12.1991 - Dokumentnr: 7567 - Grensejustering

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

59/224 770 m2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1991 - Dokumentnr: 7567 - Målebrev

Areal 18.508 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1458718 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:59 Bnr:224

01.01.2024 - Dokumentnr: 884941 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:224

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.1991.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Søndre Mysen (plan-ID 012519460001) som regulerer eiendommen til boliger, kjørevei og jord- og skogbruk. Eiendommen er også delvis omfattet av reguleringsplan Industrifeltet Sand, del av Søndre Mysen (plan-ID 012519860002), hvor et delareal er regulert til industri.. 06.04.1946 og 27.05.1986

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, med ikrafttredelse 06.02.2024. I kommuneplanen er et delareal på 14 914 kvm avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og et delareal på 251 kvm er

avsatt til Næringsvirksomhet, Nåværende med områdenavn NÆ.

Det er ikke registrert pågående planarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone H320 for flomfare, som definert i kommuneplanens arealdel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 5.900 ,- oppgjørshonorar kr . 6.900 ,- markedspakke kr. 21.500,- og visninger k. 3.500,- pr. stk. Meglerforetaket krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.03.2026























Plantegning

Hæravn 4

2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hæraveien 4 , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 159, bnr. 224

 Andelsnummer 29

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 13421-1460

Eiendomsverdi ref nr: SI1041

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer:

Karmer og rammer i treverk. 2- lags energiglass. Skiftet vinduer i 2025 i stue/kjøkken og et soverom. Vinduet på det ene soverommet er fra 2009-2010. Dette har TG 1.

Dører:

Hvit glatt brann/lyddør. Balkongdør med 2- lags energiglass. Balkong på ca. 7 m2. Motorisert markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med vinylbelegg og laminat.

Vegger med malt strie.

Himlinger med malt betong.

Gulvoverflater må påregnes å skiftes.

Etasjeskille i betong. Høydeforskjell på gulvet i entréen er ca. 25 mm.

Betongtrapper mellom etasjene

Hvite glatte dører. Skyvedør til kjøkkenet.

Porttelefon. Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Gulv med vinylbelegg og vegger med malt strie. Servant på skap med folierte fronter. Høyskap på venstre side. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Panelovn.

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Åpent røranlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spise plass. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite glatte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum. Ventilator.

Oppvaskmaskin. Benkebereder. Waterguard.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Panelovner.

120 liter varmtvannsbereder.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

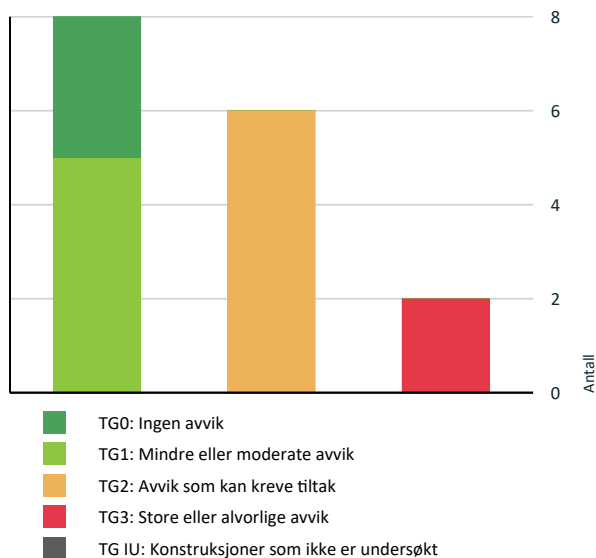
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

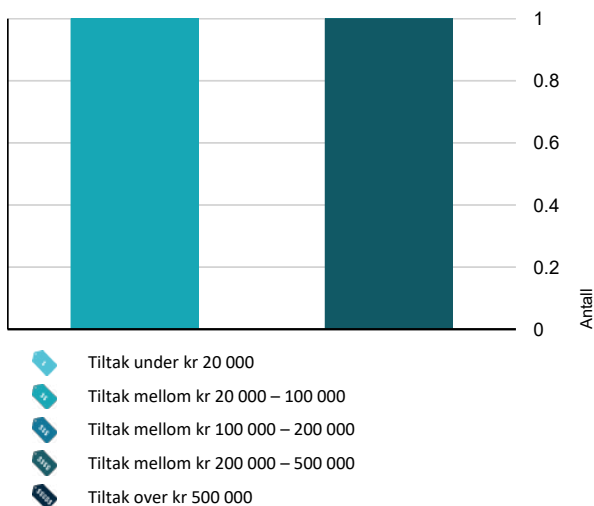
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1988

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Anvendelse

Standard

Leiligheten har nøktern standard på innredninger og utstyr.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Karmer og rammer i treverk. 2- lags energiglass. Skiftet vinduer i 2025 i stue/kjøkkenen og et soverom. Vinduet på det ene soverommet er fra 2009-2010. Dette har TG 1.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 0 Dører

Beskrivelse

Hvit glatt brann/lyddør. Balkongdør med 2- lags energiglass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 m2. Motorisert markise.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og laminat.
Vegger med malt strie.
Himlinger med malt betong.

Gulvoverflater må påregnes å skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Høydeforskjell på gulvet i entréen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper mellom etasjene

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte dører. Skyvedør til kjøkkenet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Porttelefon. Garderobeskap på soverommene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garderobeskapene bør vurderes å skiftes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og vegger med malt strie. Servant på skap med folierte fronter.

Høyskap på venstre side. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Åpent røranlegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med spise plass. Kjøkkeninnredning i L-form med hvite glatte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum. Ventilator. Oppvaskmaskin. Benkebereder. Waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.

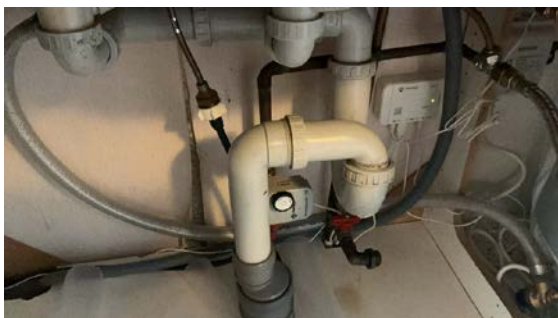
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Panelovner anbefales å skiftes ut.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liter varmtvannsbereder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny sikring til varmtvannsberederen.

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunkt.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bod,
Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 650 000

Tillegg for andel fellesformue	+	50 742
Fradrag for andel felles gjeld	-	136 019

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søndre Mysens vei 2C,1850 MYSEN 47 m ² 2002 1 sov	05-12-2024	1 690 000	1 690 000		1 690 000	35 957
2 Hæraveien 6 ,1850 MYSEN 51 m ² 1988 1 sov	18-06-2025	1 650 000	1 750 000	121 581	1 871 581	34 029
3 Hæraveien 4 ,1850 MYSEN 52 m ² 1988 1 sov	03-12-2024	1 600 000	1 600 000	127 138	1 727 138	31 403
4 Hæraveien 6 ,1850 MYSEN 71 m ² 1988 2 sov	02-04-2025	1 890 000	1 840 000	167 652	2 007 652	27 130
5 Pennestrøket 10 ,1850 MYSEN 63 m ² 1987 2 sov	23-10-2025	1 128 128	1 128 128		1 128 128	17 907
6 Pennestrøket 10 ,1850 MYSEN 70 m ² 1987 1 sov	12-09-2024	1 199 770	1 199 770		1 199 770	17 140

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	60 360
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 960 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

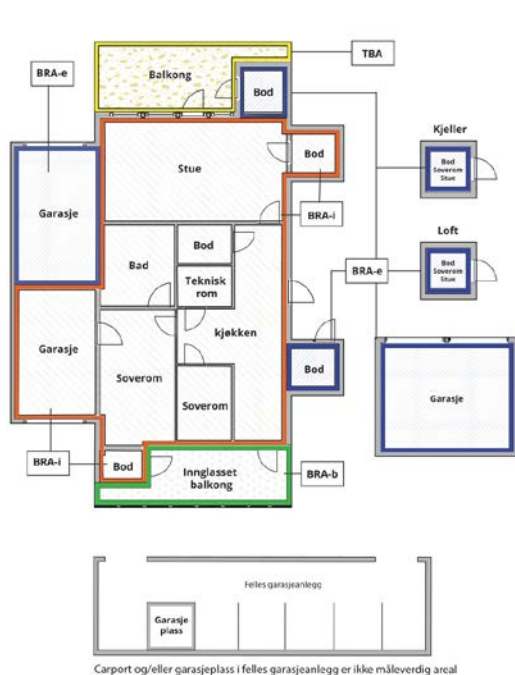
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	7
SUM	65				7
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet benkebereder i 2025. Siftet vinduer på et soverom og stue/kjøkken i 2025. Skiftet ytterdør og balkongdør i 2025. Arbeider er gjort i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Hans Gran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	159	224		0	18497.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hæraveien 4

Hjemmelshaver

Hæra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H 0205/HÆRA BORETTSLAG	946108731	H 0205	Bori Bbl	Gran Hans

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
29	50 742	136 019

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Heggan ca. 1 km fra Mysen indre sentrum. Kort vei til jernbanestasjon, kommuneadministrasjon, dagligvare, sentrum og skole. Fine turområder retning Trømborg (trømborgfjella) Ca. en times kjøring til Oslo og ca. 35 min til svenskegrensen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Parkeringsplass på felles parkering innenfor bommen med motorvarmerstikk. Bommen blir åpnet med brikke. Gjesteparkering utenfor bommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

LNF-område.

Om tomten

Eiet/fellestomt på 18497,2 m², ifølge Norges Eiendommer. Opparbeidet fellestomt med plen, asfalt, trær og prydvegetasjon. Lekeplass og friarealer.

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse med 57 enheter i borettslaget. Leiligheten ligger i 2.etasje og er på 65 m² bruksareal. utebod i felles bodrekke ved parkeringen på ca. 3 m². Felles sykkelbod. Stort fellesrom i kjelleren med storstue, trimrom, kjøkken og toalett. Utvendig adkomst. El- billadere på felles biloppstillingsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85001610			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Generert 04.03.26
Vår ref.: 713 / 29
Meglars ref.:

Boligopplysninger

Andel 29
Boligselskap 713 Hæra Borettslag
Adresse Hæraveien 4, 1850 MYSEN
Eier(e) Hans Gran

Bolignr H0205
Etasje 2.etg
Oppr.ant.rom 3
Bygningstype Lavblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 04.03.26: kr 5 030,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Innkrevde felleskostnader	3 705	3 705	3 705	3 705	3 705	3 705
Stipulerte avdrag	717	717	717	717	717	717
Stipulerte Renter	608	608	608	608	608	608
Total	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030	5 030

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	7 646 335	136 295	06.09.24 -
Annuittetslån, Info pr 28.02.26				31.01.37

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,20%	12	7 646 335	06.09.24 -
Annuittetslån, Info pr 28.02.26			31.01.37

Selskap og eiendom

Selskap 713 Hæra Borettslag (orgnr. 946108731)
Antall enheter 57
Styrets e-post herabrl@borimail.no
Styreleder ()
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001610)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 159/224
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Styregodkjenning

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 136 019,00	Andre inntekter	kr 458,00
Formue	kr 50 742,00	Utgifter	kr 7 872,00

Merknader



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hans Gran

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hæraveien 4

1850 MYSEN

3118-159/224/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

det er planer om utbygging på nabojordet mot brannstasjonen.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er noe økning i fellesutgiftene, ca 350 kroner i måneden fra 1. april

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

713 Hæra Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.03.2025

Sted: Hæraveien 6. Fellesrommet i underetasjen

19 av 57 mulige stemmegivere var representert.

18 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

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

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 3 389 136 mot budsjett 3 374 170

Utgifter: 5 093 422 mot budsjett 7 495 178

Resultat: 1 971 858 mot budsjett 4 593 008

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

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres fra egenkapital

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

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

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

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

Styreleder (2 år)

Roy Kristiansen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Janecke Berge 1. valg - enstemmig valgt

Andersen

Jorunn Karlsen 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Toril Løvlie Hansen 1. valg - enstemmig valgt

Haugen

Hans Gran 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (2 posisjoner)

Roy Kristiansen 1. valg - enstemmig valgt

Hans Gran 2. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (2 posisjoner)

Johnny Torp 1. valg - enstemmig valgt

Jorunn Karlsen 2. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 27.03.2025 protokoll.pdf

Navn

Bjørnhaug, Helle Vestad

Dato

2025-03-27

Navn

Clements, Magnus Noel

Dato

2025-03-28

Identifikasjon

 Bjørnhaug, Helle Vestad

Identifikasjon

 Clements, Magnus Noel



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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder

Opptak av navnefortegnelse

Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

4. INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Mysen, 10.03.2025

Styret for Hæra Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet dekkes av opptjent egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

4. INNKOMNE FORSLAG:

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6. VALG AV DELEGATER TIL BORIs GENERALFORAMLING

Valg av 2 delegater og 2 varadelegat til BORIs generalforsamling.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Hæra Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Hæra Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Hæra Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Hæra Borettslag

Magnus Noel Clements
Styrets leder

Janecke Berge Andersen
Styremedlem

Hanna Westvik Clements
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 100	0	0	0
Portåpner	2 500	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	3 600	0	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	3 309	3 309	3 500	3 000
Kontingent BORI	19 950	19 950	20 000	20 000
Sum kontingenter	23 259	23 259	23 500	23 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

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

Korrekt beløp for 2024 er 5 612.

Note 9 Anleggsmidler

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

	Bygning	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01	32 199 092	27 686
Anskaffelseskost pr.31.12	32 199 092	27 686
Bokført verdi	32 199 092	27 686
Anskaffelsesår	1988	1988

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

Note 10 Andelskapital

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

Note 11 Opptjent egenkapital

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

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	8 286 544	0
Pantelån 4	0	3 112 106
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	8 286 544	3 112 106

Note 13 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 4 år

Opprinnelig 2023

3 500 000

Nedbetalt tidligere

387 894

Nedbetalt i år

3 112 106

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 04.09.2027

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2024

8 500 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

213 456

Lånesaldo 31.12

8 286 544

Beregnet innfrielsesdato: 06.11.2034

Sum langsiktig gjeld**8 286 544**

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Note 16 Disponible midler

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

713 2024 Årsoppgjør.pdf

Navn
Andersen, Janecke Berge

Dato
2025-02-21

Identifikasjon

 Andersen, Janecke Berge

Navn
Clements, Magnus Noel

Dato
2025-02-21

Identifikasjon

 Clements, Magnus Noel

Navn
Hoff, Hanna Westvik

Dato
2025-02-21

Identifikasjon

 Hoff, Hanna Westvik



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

Til generalforsamlingen i Hæra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 22. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

22.02.2025 14:13:44

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VEDTEKTER

for HÆRA BORETTSLAG, org nr. 946108731

tilknyttet

BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

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.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hæraveien 4, 1850 MYSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 14 914 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn B
	Delareal 251 m ²
	Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Områdenavn N/Æ
	Delareal 10 203 m ²
	KPHensynsonenavn H320
	KPFare Flomfare

Delareal 3 333 m²
Arealbruk Friområde,Nåværende
Områdenavn FRI

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 13 323 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 234 m ² Arealbruk Erverv,Nåværende
	Delareal 1 805 m ² Arealbruk Veiareal,Nåværende
	Delareal 3 135 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012519860002
Navn	Industrifeltet Sand, del av Søndre Mysen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3538/19860002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 251 m ²
	Formål Industri

Id	012519460001
Navn	Søndre Mysen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.04.1946
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3528/19460001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 151 m ²
	Formål Kjørevei

Delareal	7 861 m ²
Formål	Jord- og skogbruk

Delareal	7 229 m ²
Formål	Boliger

EIDSBERG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIFELTET SAND - DEL AV SØNDRE MYSEN

R e g u l e r i n g s b e s t e m m e l s e r

- 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Boligbebyggelse

- 2 a I området kan oppføres frittliggende boliger i inntil 2 etasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- b Tomtens utnyttelsesgrad, inklusiv garasje, må ikke overstige 0,2.

- c Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Møneretningen skal være parallell eller vinkelrett på bolighusets møneretning.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som denne.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. Unntatt ved av-og pålessing tillates ikke parkering av lastebiler og større kjøretøyer.

- d Boliger skal ha saltak med vinkel 22 gr - 36 gr.

Industri

- 3 a Maksimal utnyttelsesgrad= 0,5. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 9 meter.

- b Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov. Grensene skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

- c I tillegg til industri-bebyggelse tillates også oppført bebyggelse for lager. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende områder.

- d I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o l, dersom helserådet samtykker.

- e I reguleringsplanen er det avsatt et fellesareal som fordeles på bedriftene, benevnt "felles parkeringsplass".

Arealets ubebygde områder skal utformes på en måte som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
Utendørs lagring skal utføres på en tilfredsstillende måte, eventuelt avskjermes mot innsyn.

Trafikkområder

- 4 I trafikkområdet skal det anlegges:
kjøreveien med fortau
parkering.

5 Friområde

Disse områder kan brukes til park og turområde.

Fellesbestemmelser

- 6 a Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialebehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utforming.
- b Farver på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- c Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.
- d Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlig ferdsel.
De ubebygde området gis en tiltalende form og behandling.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtektene for Eidsberg kommune.
- f Det skraverte areal innenfor industriområdets begrensningsslinje skal gis en parkmessig utforming og beplantning. Arealet skal være opparbeidet før ferdigattest på bygningene gis.

EIDSBERG KOMMUNE

Teknisk etat

datert 12/6-1985

rev 17/9-1985.

V e d t e k t e r

i

tilknytning til regulering av Hegginstrøket i Eidsberg vedtatt av bygningsrådet i møte 19. mars 1946.

----- o -----

I.

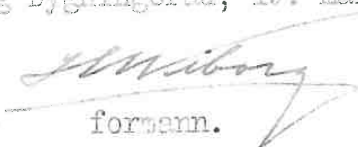
1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus i 1 etasje.
2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.
3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 12 % av tomtens areal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m. og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4
4. Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m².
5. Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
6. Butikker, (eventuelt med bensinstasjon) lager, mindre verksted m.v. kan innres hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.
7. Bygningenes takvinkel og farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsvesenet.
8. Mot regulert veg og mot nabo må settes opp passende gjerder som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1 meter høye.

9. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.
10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 3, 4 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Eidsberg.

II.

Fabrikker og annen industriell virksomhet ^{med utst} tillates kun på de områder som i reguleringsplanen er merket (A I og A II). Våningshus kan ikke føres opp på disse områder. Bygningsrådet kan dog etter at helserådets uttalelse er innhentet, gjøre undtak herfra.

Eidsberg Bygningsråd, 19. mars 1946.


formann.



559/91/511/BH/bs

F E R D I G A T T E S T

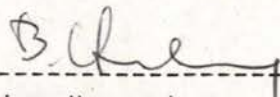
EIENDOM... Sand g nr. 59 bnr. 224
ARBEIDETS ART ... Nybygg
BYGNINGENS ART ... Utleie boliger
BYGGHERRE ... Eidsberg Boligbyggelag v/Per Fosser
ANSVARSHAVENDE ... Geir Agrell, Skogbrynet 38A, 1700 Sarpsborg
BYGGET ANMELDT..... 21.03.88

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

Ferdigmelding for rørleggerarbeider må være godkjent.

EIDSBERG KOMMUNE, TEKNISK ETAT 25/3-91

for Bygningssjefen


Bjørn Hammersborg
Bygn.kontrollør

Kopi:
Ansvarshavende.

ORDENSREGLER FOR Hæra Borettslag

14. februar 2014, revidert 1.4.2015, 6.3.2018

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

-mandag til fredag: 07:00–20:00

-lørdager: 10:00-1800

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Avfall skal ikke settes i bodhuset i tilhørende blokk.

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

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

Beboer er selv ansvarlig for å sikre sin sykkel.

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

Fellesrom:

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

Lekeplass:

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

De reserverte plassene kan kun brukes av andelseierne.

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

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

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

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Nabolagsprofil

Hæraveien 4 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Mysen ungdomsskole Linje 413, 464	6 min 0.5 km
Mysen stasjon Linje R22	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	11 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

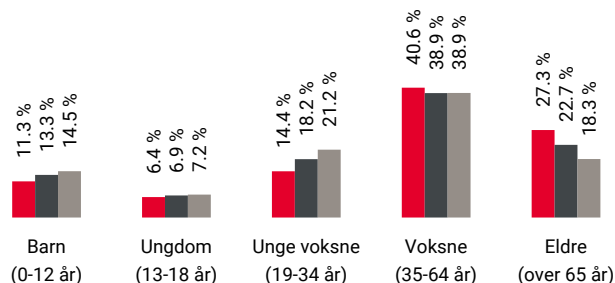
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km
Susebakke barnehage (1-5 år) 88 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	8 min
Kiwi Mysen PostNord	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



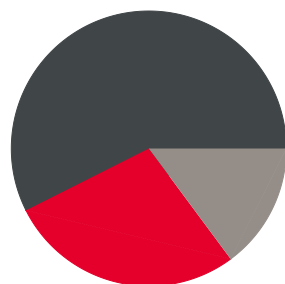
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Birkelunden balløkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Måsan sandvolleyballbane 1	8 min	🚶
	Sandvolleyball	0.6 km	
🚴	Family Sports Club Mysen	8 min	🚶
🚴	A.C.E Xpress Mysen	15 min	🚶

Boligmasse



28% enebolig
58% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

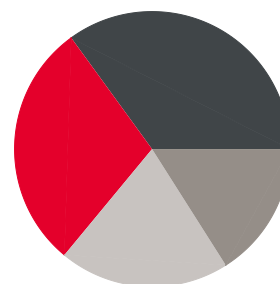
10 min



Vitusapotek Opsahljordet

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



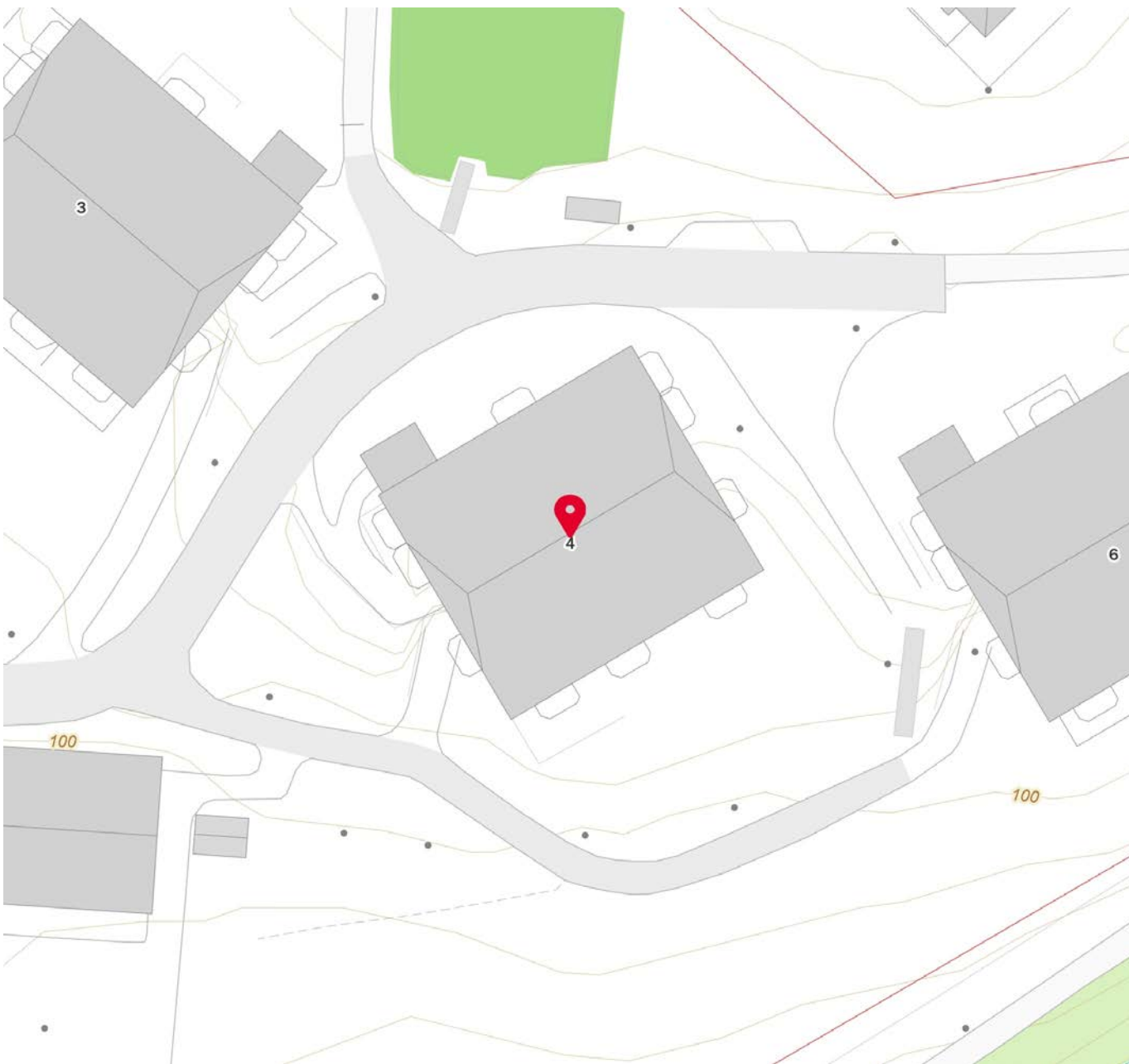
0%

48%

Opsahl/Kirkås
Mysen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hæraveien 4
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre