

**aktiv.**



Smedgata 34, 1850 MYSEN

**Mysen - Fin tildelingsbolig med fastpris i sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

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

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

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

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

# Mysen - Fin tildelingsbolig med fastpris i sentrum.

Vi har gleden av å presentere denne tildelingsleiligheten i Mysen.

Leiligheten ligger i 2. etasje. Det kan søkes om leie av garasje plass. Felleskostnader inneholder "alt", som strøm, fyring, kommunale avgifter, kabel-tv, vaktmester, etc.

Innhold:

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

Meget sentral beliggenhet i Mysen sentrum. Det er gangavstand til alle typer butikker, bank, apotek, kafeer, bibliotek, skoler mm. Fra Mysen stasjon er det jevnlig avganger med tog og buss mot Follo og Oslo, reisen til Oslo S tar ca. 1 time. Det er flere fine turstier i området som på Høytorp Fort og Helsestien langs Mysenelva. En liten biltur unna finner man Trømborgfjella som utover merkede turløyper også byr på flotte bade- og fiskevan

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 252 378,-	<b>Tomtstr.:</b>	3120 kvm
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 94 579,-	<b>Soverom:</b>	2
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 390,-	<b>Antall rom:</b>	3
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 348 347,-	<b>Gnr./bnr.:</b>	Gnr. 330, bnr. 297
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 9 332,-	<b>Andelsnr.:</b>	14
<b>Selger:</b>	Tone Ingeborg Melby	<b>Oppdragsnr.:</b>	1113260054
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet		
<b>Eierform:</b>	Andel		
<b>Byggeår:</b>	1998		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	20
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	69

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3120 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Næring og leilighetsbygg i nærområdet.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er jevnlig avganger med tog og buss fra Mysen stasjon mot Follo og Oslo. Reisen med tog til Oslo S tar ca. 55 min.

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i mur og treverk.

### **Innhold**

2. etg.: Gang, bod, 2 soverom, stue og kjøkken. I tillegg en bod i kjeller.

### **Standard**

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Malt strie, fliser på bad.

Sanitær: Bad med innredning og dusj.

Kjøkken: Normal standard på kjøkkeninnredning

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og bredbånd leveres av Telia.

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

### **Parkering**

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

### **Solforhold**

Gode solforhold.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 85001912

### **Radonmåling**

Ikke utført.

### **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 tilleggstjenestene.
- 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.

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://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 1 252 378

### Omkostninger kjøper

1 252 378 (Prisantydning)

---

94 579 (Andel av fellesgjeld)

---

1 346 957 (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)

---

1 348 347 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 357 247 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 360 047 (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**

Inkludert i felleskostnad.

### **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](https://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**

Felleskostnader inneholder "alt" i borettslaget, renter og avdrag på andel fellesgjeld, strøm, fyring, kommunaleavgifter, kabel-tv, vaktmester, etc.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 332

## **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Betales avdrag idag.

## **Andel Fellesgjeld**

Kr 94 579

## **Andel fellesgjeld år**

2026

## **Fellesgjeld pr. dato**

26.03.2026

## **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 2 471

## **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 332

## **Andel fellesformue**

Kr 61 187

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Storgaten Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

979795181

## **Andelsnummer**

14

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Husbanken 4,30%

Annuitetslån, Info pr 31.12.25

Siste renteendring - 4,65%, fra 01.03.25

Terminer 2

Løpetid 31.12.2002-31.12.2028

Total restgjeld kr 2 073 770,-

Andel saldo kr 75 599,-

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Leilighet blir tildelt av Indre Østfold kommune.

### **Styregodkjennelse**

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

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedlegg i salgsoppgave.

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 330, bruksnummer 297 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 14 i Storgaten Borettslag med orgnr. 979795181

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig via privat fordelingsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan Mysen sentrum Sentrumsformål, fortau. Vedtaksdato: 10.09.2015.

Kommuneplan: Eidsberg, periode : 2015-2027

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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 salgssoppgave, 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**

Snarest mulig etter tildeling.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 32.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 2.900,- oppgjørshonorar kr 6.900,- markeds pakke kr. 13.500,- søk eiendomsregister kr. 1.500,- og visninger kr. 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 34.800,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

Anne Sølvskudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvskudt@aktiv.no  
Tlf: 958 40 640

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

07.04.2026











# Vedlegg

# PRISBEREGNING

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

Leilighet:...nr. 214 H0206 .....

Andel nr... nr.14 Borettslag: Storgaten.....

Andelseier: Per-Arve Melbys bo.....

Adresse...Smedgaten 34, nr. 214, 1850 Mysen.....

---

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag)	kr	322 674,-
Justering av opprinnelig innskudd: Økning etter konsumprisindeks av kr 322 674,-	”	311 515,-
Andel av betalte avdrag	”	451 604,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	106 575,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 27.03.26	”	<u>60 009,-</u>
Sum	kr	<u>1 252 378,-</u>
Takstmanns utregning av: + verdiøkning/påkostning	kr	0,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	0,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1 252 378,-</u>

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

Mysen den 27.03.2026

For BORI BBL

  
Geir Olstad



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

Generert 26.03.26  
Vår ref.: 721 / 14  
Meglerns ref.:

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	14	<b>Bolignr</b>	H0206
<b>Boligselskap</b>	721 Storgaten Borettslag	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	Smedgata 34, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Per-Arve Melbys bo	<b>Bygningstype</b>	

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 26.03.26: kr 19 264,00 (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
Felleskostnader	5 092	5 092	5 092	5 092	5 092	5 092
Garasje	300	300	300	300	300	300
Stipulerte avdrag	2 471	2 471	2 471	2 471	2 471	2 471
Stipulerte renter	332	332	332	332	332	332
Strøm	1 437	1 437	1 437	1 437	1 437	1 437
<b>Total</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,30%	2	2 073 770	92 891	31.12.02 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				31.12.28
Siste renteendring - 4,07%, fra 01.05.26				

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,30%	2	2 073 770	31.12.02 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.28
Siste renteendring - 4,07%, fra 01.05.26			

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	721 Storgaten Borettslag (orgnr. 979795181)
<b>Antall enheter</b>	24
<b>Styrets e-post</b>	storgatenborettslag@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Terje Kristian Klemmetsrud (97195262)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001912)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	330/297
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 94 579,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 772,00
<b>Formue</b>	kr 61 187,00	<b>Utgifter</b>	kr 5 298,00

## Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

Indre Østfold Kommune tildeler boliger, det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget. Garasjeplasser følger ikke ved salg

## STORGATEN BORETTSLAG

Indeksberegning leilighet 214 Stor type  
30.06.

Indeks juni 1998	100	100,05
Indeks juli 1998	100,1	
Indeks desember 2007	121,8	121,55
Indeks januar 2008	121,3	
Indeks	0	0
Indeks	0	
Indeks siste kjente	196,64	feb.26
Midlere indeks 1	159,10	
Midlere indeks 2	98,32	
Økning for nedbet. avdrag	1,24	1
Økning for nedbet. avdrag	2,00	2
Økning for innskudd	1,97	
Evt. nytt lån		
Evt. nytt lån		
Evt. nytt lån		
Evt. nytt lån		

Innskudd opprinnelig		kr	322 674
Indeksberegnet innskudd		kr	634 189
Fellesgjeld opprinnelig			
Fellesgjeld nå		kr	544 364
Nedbetalt avdrag		kr	92 760
Nedbetalt avdrag	fra år 2007	kr	451 604
Indeksberegnet avdrag		kr	-
Disponible midler/annen formue		kr	558 179
Salgssum		kr	60 009
Takstmanns utregning av: + verdikning/påkostning		kr	-
- verdireduksjon/siltasje		kr	-
Til sammen		kr	-
Salgssum pr. 27.03.2026		kr	1 252 378

## STORGATEN BORETTSLAG

Opprinnelig fellesgjeld; sum kr 12 170 000 01.01.1999  
Lån 1 kr 12 170 000Brøk:  
Liten 63 m2 3,645000 9 32,81  
• Stor 77 m2 4,473000 15 67,10

Sum brøk 99,9

Fellesgjeld nå kr 2 073 770 pr. 31.04.26  
Nedbetalt avdrag kr 10 096 230  
Lån 1 kr 10 096 230  
Lån kr -

Sum nedbetalte avdrag kr 10 096 230

Disponible midler kr 1 341 594 01.01.2026

Se "Prisberegnign"			
Innskudd opprinnelig		kr	322 674
Justering av Opprinnelig innskudd		kr	311 515
Andel av betalt avdrag		kr	451 604
KPI justering av avdrag		kr	106 575
Andel av bri disponible inntekter ink vedlikeholdsfond		kr	60 009
Takstmanns utregning av: +verdi økning/påkostning		kr	-
-verdireduksjon/siltasje		kr	-
Høyeste lovlig pris ut i borettslagets vedtekter etter §2-4		kr	1 252 378

**Note 14 Disponible midler**

	2025	2024
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 089 252</b>	<b>1 098 258</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	762 386	593 264
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	5 696	5 548
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-632 468	-602 270
Endringer i andre langsiktige poster	-5 696	-5 548
B. Årets endring i disponible midler	129 918	-9 006
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 219 170</b>	<b>1 089 252</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 338 327	1 313 204
- Kortsiktig gjeld	119 157	223 952
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 219 170</b>	<b>1 089 252</b>

*VEDLILLE HUGDS MIDLER*  
122 424  
1 341 594,-

## Balanse 31.12.2025

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Annen egenkapital	10	15 312 586	14 550 200
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 314 986</b>	<b>14 552 600</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		122 424	116 728
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	2 073 770	2 706 238
Borettssinnskudd	12, 13	7 206 212	7 206 212
Sum langsiktig gjeld		9 402 406	10 029 178
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 376	208 476
Annen kortsiktig gjeld		22 781	15 476
Sum kortsiktig gjeld		119 157	223 952
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 521 563</b>	<b>10 253 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 836 548</b>	<b>24 805 730</b>

Storgaten Borettslag

Terje Kristian Klemmetsrud  
Styrets leder

Inger Johanne Lundsrud  
Styremedlem

Anne Lovise Ruud  
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Storgaten Borettslag

# Verdifastsettelse

av leilighet med prisregulering i

## Storgata Borettslag.

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

Dokumentet er laget etter en befaring inne i boligen foretatt 27.03.2026 og opplysninger fra BORI BBL som er forretningsfører.

### Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Storgata Borettslag, 1850 MYSEN.

Boligens adresse: Smedgaten 34 leilighet nr.214. Byggeår: 1999 Boligen ligger i 2 etg.

Antall soverom: 2

Heis Garasje Balkong/terrasse

### Overflater golv og vegger:

#### Golv:

Stue: Vinylbelegg Kjøkken: Vinylbelegg

Bad: Vinylbelegg Soverom: Vinylbelegg

Andre rom: Vinylbelegg

#### Vegger:

Bad: Fliser Andre rom: Tapet/ malt strie

### Innredning, utstyr, sanitær, mm:

#### Kjøkken:

Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeåret og har normal slitasje.

#### Bad/WC:

Badekar Dusjkab./vegger Dusj på golv Innredning Annet

Utstyr/innredning på bad har sokler som går ned på gulv (ugunstig løsning)

#### Påkostninger:

Ingen vesentlige påkostninger er gjort i boligen.

Verdiøkning på grunn av påkostninger: kr.0,00

#### Vedlikehold:

Generelt sprekker i fugen mellom himling og vegger.

Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold: kr.0,00

#### Konklusjon:

**Leilighetens verdiendring** kr.0,00

Mysen den, 27.03.2026

for BORI BBL

  
Geir Olstad

## Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for februar 2026. Tall for mars kommer ca. 10. april.

### Skriv inn beløp

100,05

### Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

1998

Velg måned

Juli

### Beregn prisendring til

Til år (åååå)

2026

Velg måned

Februar

Se prisendring

---

# 196,64 kr

Prisstigningen er på

96,5 %

Beløp juli 1998

100,05 kr

Beløp februar 2026

196,64 kr



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

Generert 20.03.26  
Vår ref.: 721 / 14  
Meglerns ref.:

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	14	<b>Bolignr</b>	H0206
<b>Boligselskap</b>	721 Storgaten Borettslag	<b>Etasje</b>	2. etg
<b>Adresse</b>	Smedgata 34, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Per-Arve Melbys bo	<b>Bygningstype</b>	

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 20.03.26: kr 19 264,00 (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
Felleskostnader	5 092	5 092	5 092	5 092	5 092	5 092
Garasje	300	300	300	300	300	300
Stipulerte avdrag	2 471	2 471	2 471	2 471	2 471	2 471
Stipulerte renter	332	332	332	332	332	332
Strøm	1 437	1 437	1 437	1 437	1 437	1 437
<b>Total</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>	<b>9 632</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,30%	2	2 073 770	92 891	31.12.02 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				31.12.28
Siste renteendring - 4,08%, fra 01.03.26				

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,30%	2	2 073 770	31.12.02 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.28
Siste renteendring - 4,08%, fra 01.03.26			

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	721 Storgaten Borettslag (orgnr. 979795181)
<b>Antall enheter</b>	24
<b>Styrets e-post</b>	storgatenborettslag@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Terje Kristian Klemmetsrud (97195262)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001912)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	330/297
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 94 579,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 772,00
<b>Formue</b>	kr 61 187,00	<b>Utgifter</b>	kr 5 298,00

## Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

Indre Østfold Kommune tildeler boliger, det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget. Garasjeplasser følger ikke ved salg

# VEDTEKTER

for Storgaten Borettslag, org nr. 979 795

181 tilknyttet

BORI BBL

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

(Jfr. § 2.1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BORI BBL fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Jfr. dog pkt 2.1, andre avsnitt og pkt 3.1 første avsnitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

Side 3 av 6

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Storgaten Borettslag avholdes 10.04.2024 kl 14.00  
Sted: Fellesrommet i borettslaget, Smedgaten 34, Mysen.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 24.03.2025

Styret for Storgaten Borettslag

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

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

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
10.04.2025**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar:

Styreleder kr 55 000,-

Styremedlemmer kr 9 000,- hver

Varamedlemmer kr 300,- pr fremmøte

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Valg av styreleder for 1 år

B. Valg av 1 styremedlem for 2 år

C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D. Valg av valgkomite

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

# Storgaten Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2024

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av

Styreleder	: Terje Klemmetsrud	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Inger Lundsrud	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Anne Lovise Ruud	02.09.24- (valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Anne Jorun Elvestad	-02.09.24 (valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret

: Marianne Klemmetsrud	(valgt for 1 år i 2024)
: Rita Moen	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite

: Mary Olsen	(valgt for 1 år i 2024)
: Anne Lovise Ruud	(valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024

: Terje Klemmetsrud	som delegat
: Marianne Klemmetsrud	som varadelegat

### SELSKAPSINFORMASJON

Storgaten Borettslag ble stiftet 07.04.1998 og har organisasjonsnummer 979795181.

Borettslaget består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold  
Skifte av utgangsdører i 319 og 107  
Skiftet låser hovedinngang til elektronisk.  
Skiftet låser i 2 dører kjeller.  
Ny parkeringsplass for Oliver.*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover  
Skifte av gulvbelegg i 1 og 2 etasje.*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere  
Fortsetter med avtalen med Norsk Brannvern*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester  
Fortsetter avtalen med Toma  
Vaskefirma Unicorn har sagt opp avtalen med oss.  
Er i dialog med ett nytt firma*
- *Ekstraordinær generalforsamling 02.09.2024  
Anne Jorun Elvestad valgte å trekke seg som styremedlem  
Valg av nytt styremedlem.  
Anne Lovise Ruud ble valgt frem til neste generalforsamling.  
Etter generalmøte ble det utdelt de nye elektroniske brikkene til hovedinngangsdørene.*
- *Beboermøter  
Beboermøte ble holdt etter ordinært generalmøte 16.04.2024*
- *Andre velferdsaktiviteter  
Hyggekvelder med utlodning en gang i måneden*
- *Omsetning av boliger  
I 2024 kom det inn 2 nye andelseiere.*

*September: Ole Martin Nilsen (317)*

*Oktober: Per Martin Lie (209)*

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

Godkjent av styret, den 03.03 2025.

## **INFORMASJON OM STORGATEN BORETTSLAG**

Storgaten Borettslag ble stiftet 07.04.1998

### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

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

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

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

Brannvernet blir ivaretatt av Norsk Brannvern de kommer en gang i året (mars) og sjekker/bytter brannslukningsapparatene. Bytter og sjekker brannvarsleren. Teknisk anlegg blir ivaretatt av Toma

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

### **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget har avtale med Toma om vaktmestertjeneste.

### **RENHOLD**

Firma Unicorn er engasjert til å vaske fellesarealene. Unicorn har sagt opp sine tjenester. Er i dialog med ett nytt firma

### **PARKERING**

Borettslaget har 10 parkeringsplasser og 10 garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste.

### **NØKLER**

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

## **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagslov

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

### **Telia Norge AS**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og modem skal stå igjen etter flytting

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 12.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder: Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## **Årsoppgjør 2024**

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



## Resultatregnskap 2024

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 453 232	2 364 660	2 449 000	2 536 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 453 232</b>	<b>2 364 660</b>	<b>2 449 000</b>	<b>2 536 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	72 225	70 970	71 000	84 000
Konsulenttjenester	3	61 578	58 338	63 000	66 000
Kontingenter	4	9 851	9 851	10 000	10 000
Rep og vedlikehold	5	206 687	125 664	152 000	226 000
Forsikringer		108 894	93 349	103 000	120 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		322 083	303 182	343 000	371 000
Energi og fyring	6	405 635	465 996	440 000	464 000
Kabel-TV og telefoni		131 947	125 146	137 000	139 000
Driftskostnader	7	331 591	346 321	355 000	349 000
Andre driftskostnader	8	80 432	59 462	25 000	25 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 730 923</b>	<b>1 658 279</b>	<b>1 699 000</b>	<b>1 854 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>722 309</b>	<b>706 381</b>	<b>750 000</b>	<b>682 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		15 250	11 124	0	0
Finanskostnad		144 294	115 513	142 000	120 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-129 044</b>	<b>-104 390</b>	<b>-142 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>593 264</b>	<b>601 991</b>	<b>608 000</b>	<b>562 000</b>
Overført til annen egenkapital	11	593 264	601 991	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>593 264</b>	<b>601 991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	22 125 798	22 125 798
Tomt	9, 14	1 250 000	1 250 000
Sum varige driftsmidler		23 375 798	23 375 798
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		116 728	111 180
Sum finansielle anleggsmidler		116 728	111 180
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 492 525</b>	<b>23 486 977</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		254 345	239 004
Kundefordringer		14 696	350
Sum fordringer		269 041	239 354
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 044 163	1 035 635
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 313 204</b>	<b>1 274 989</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 805 730</b>	<b>24 761 966</b>

## Balanse 31.12.2024

Storgaten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Annen egenkapital	11	14 550 200	13 956 935
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 552 600</b>	<b>13 959 335</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		116 728	111 180
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	2 706 238	3 308 508
Borettsinnskudd	13, 14	7 206 212	7 206 212
Sum langsiktig gjeld		10 029 178	10 625 900
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		208 476	155 277
Annen kortsiktig gjeld		15 476	21 454
Sum kortsiktig gjeld		223 952	176 731
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 253 130</b>	<b>10 802 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 805 730</b>	<b>24 761 966</b>

Storgaten Borettslag

Terje Kristian Klemmetsrud  
Styrets leder

Inger Johanne Lundsrud  
Styremedlem

Anne Lovise Ruud  
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	1 212 697	1 143 036	1 209 000	1 286 000
3603 Stipulerte renter	142 379	102 924	142 000	120 000
3604 Stipulerte avdrag	609 923	608 076	608 000	630 000
3607 Garasje	26 900	30 600	30 000	36 000
3632 Strøm	461 333	480 024	460 000	464 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 453 232</b>	<b>2 364 660</b>	<b>2 449 000</b>	<b>2 536 000</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	63 300	62 200	62 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	8 925	8 770	9 000	9 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>72 225</b>	<b>70 970</b>	<b>71 000</b>	<b>84 000</b>

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

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

**Note 3 Konsulent tjenester**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	4 563	4 513	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	56 020	53 685	56 000	59 000
Andre forvaltningstjenester	995	140	2 000	2 000
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>61 578</b>	<b>58 338</b>	<b>63 000</b>	<b>66 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Kontingenter**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Kontingent NBBL	1 451	9 851	10 000	1 000
Kontingent BORI	8 400	0	0	9 000
<b>Sum kontingenter</b>	<b>9 851</b>	<b>9 851</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vedlikehold bygg	43 344	478	60 000	55 000
Vedlikehold VVS	29 800	26 195	0	0
Vedlikehold elektro	21 290	5 137	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 651	3 232	10 000	10 000
Vedlikehold heis	69 586	64 609	60 000	60 000
Vedlikehold ventilasjon	1 908	1 908	0	45 000
Vedlikehold brannsikring	20 559	20 048	22 000	22 000
Avsetning vedlikeholdsfond	5 548	4 058	0	0
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	0	24 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>206 687</b>	<b>125 664</b>	<b>152 000</b>	<b>226 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Elektrisitet (strøm)	135 029	173 327	180 000	153 000
Fjernvarme	270 606	292 668	260 000	311 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>405 635</b>	<b>465 996</b>	<b>440 000</b>	<b>464 000</b>

**Note 7 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vaktmestertjenester	171 094	185 279	180 000	170 000
Renholdstjenester	145 196	137 636	150 000	154 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 300	23 406	25 000	25 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>331 591</b>	<b>346 321</b>	<b>355 000</b>	<b>349 000</b>

**Note 8 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Søpeltømming/container	0	350	0	0
Lyspærer, sikringer etc	5 176	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	249	0	0
Nøkler, låser og skilt	71 345	47 699	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita	0	2 103	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	186	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 511	6 422	8 000	8 000
Porto	0	54	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>80 432</b>	<b>59 462</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Note 9 Anleggsmidler**

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

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

**Note 10 Andelskapital**

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

**Note 11 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	13 956 935	13 354 944
Tilført til/fra EK fra årets resultat	593 264	601 991
Sum opptjent egenkapital 31.12	14 550 200	13 956 935
Ånnen egenkapital 31.12	14 550 200	13 956 935

**Note 12 Pantelån****Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,685%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2002

12 170 000

Nedbetalt tidligere

8 861 492

Nedbetalt i år

602 270

Lånesaldo 31.12

2 706 238

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2028

**Sum langsiktig gjeld**

**2 706 238**

**Note 13 Borettsinnskudd**

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

**Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	9 912 450	10 514 720
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 375 798	23 375 798
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	21 830 000	21 830 000

**Note 15 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 098 258</b>	<b>1 093 145</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	593 264	601 991
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	5 548	4 058
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-602 270	-596 878
Endringer i andre langsiktige poster	-5 548	-4 058
B. Årets endring i disponible midler	-9 006	5 114
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 089 252</b>	<b>1 098 258</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 313 204	1 274 989
- Kortsiktig gjeld	223 952	176 731
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 089 252</b>	<b>1 098 258</b>

## 721 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Klemmetsrud, Terje Kristian** **2025-03-03**

Identifikasjon

 **Klemmetsrud, Terje Kristian**

Navn Dato  
**Lundsrud, Inger Johanne** **2025-03-01**

Identifikasjon

 **Lundsrud, Inger Johanne**

Navn Dato  
**Ruud, Anne Lovise** **2025-03-04**

Identifikasjon

 **Ruud, Anne Lovise**

Til generalforsamlingen i Storgaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgaten Borettslag som viser et overskudd på NOK 593 264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

Verifisert av  
SIGNICAT  
06.03.2025

*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, 6. mars 2025  
SLM Revisjon AS

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

Verifisert av  
SIGNICAT  
06.03.2025

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

06.03.2025 23:18:56

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.

## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

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

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: ...Anne Lovise Ruud..... for. 2.. år Adresse.....

2. Navn:..... for .... år Adresse.....

3. Navn:..... for .... år Adresse.....

4. Navn:..... for .... år Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:.....Jan Gustavsen.....for.1.. år Adresse.....

2. Navn: ...Marianne Klemmetsrud..... for.1...år Adresse.....

3. Navn:..... Adresse.....

4. Navn:..... Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: ...Mary Olsen..... for.1..år Adresse.....

2. Navn: ...Anne Lovise Ruud.....for.1..år Adresse.....

3. Navn:..... Adresse.....

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

1. Navn:..... Adresse.....

2. Navn:..... Adresse.....

3. Navn:..... Adresse.....

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

1. Navn:..... Adresse.....

2. Navn:..... Adresse.....

3. Navn:..... Adresse.....

Dato...03/..03..- 2025

I valgkomiteen for .....Storgaten Borettslag.....**Borettslag**

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

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

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

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

## 721 Storgaten Borettslag

Utkast til protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025

Sted: Smedgaten 34, Mysen

12 av 24 mulige stemmegivere var representert. 12 deltok fysisk.

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

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

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 453 232 mot budsjett 2 449 000

Utgifter: 1 730 309 mot budsjett 1 699 000

Resultat: 593 264 mot budsjett 608 000

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 4: Styrehonorar

#### Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til:

Styreleder kr 55 000,-

Styremedlemmer kr 9 000,- hver

Varamedlemmer kr 300,- pr fremmøte

**Mot** - 0 stemmer

## Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker.

## Sak 6 A-C: Personvalg

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

### Styreleder (1 år)

Terje Kristian Klemmetsrud    enstemmig valgt

### Styremedlem (2 år)

Anne Lovise Ruud                enstemmig valgt

### Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Jan Gustavsen                    enstemmig valgt

Marianne Klemmetsrud        enstemmig valgt

## Sak 6 D: Personvalg - Valgkomitè

- D. Valg av valgkomite

### Valgkomitè (1 år) (2 posisjoner)

Anne Lovise Ruud                enstemmig valgt

Mary Synnøve Olsen            enstemmig valgt

## Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat**            Terje K. Klemmetsrud    enstemmig valgt

**Varadelegat**    Marianne Klemmetsrud    enstemmig valgt

## Ordinær generalforsamling 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Sand, Hege Beate

2025-04-10

Gustavsen, Jan Karsten

2025-04-10

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate

Identifikasjon

 Gustavsen, Jan Karsten



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

# **HUSORDENSREGLER**

## **STORGATEN BORETTSLAG**

**STORGATEN BORETTSLAG**

# **HUSORDENSREGLER**

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

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

## **ALMINNELIGE REGLER.**

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

## **PARKERING**

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

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

## **REGLER OM RO**

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.

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

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

## **SØPPEL OG RENHOLD**

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

Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

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

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

Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

## **HUSDYR**

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

## **SANITÆRANLEGGET**

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

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

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

### **ANTENNER/PARABOL**

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

### **FORANDRINGER I LEILIGHETENE.**

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

### **FREMLEIE**

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

### **GENERELT**

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

Borettslagers styret har plikt å sørge for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til boligen/leiligheten for reparasjon ved behov.

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

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

### **BRUKSANSVISNING.**

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

06.08.98



# Grunnkart

Eiendom: 330/297  
Adresse: Smedgata 34  
Dato: 20.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

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

# Nabolagsprofil

Smedgata 34 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Heggin Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	2 min 0.1 km
Mysen stasjon Linje R22	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	11 min 0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	5 min
---------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

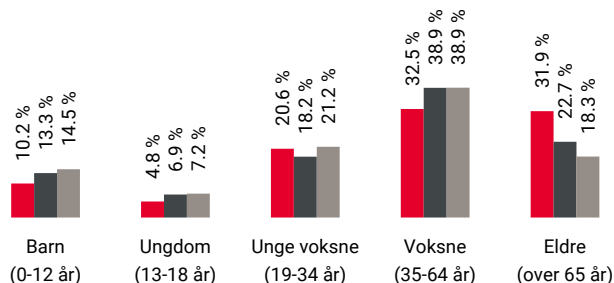
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mysen sentrum	1 519	921
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	9 min 0.7 km
Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Susebakke barnehage (1-5 år) 88 barn	20 min 1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Mysen PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Mysen	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



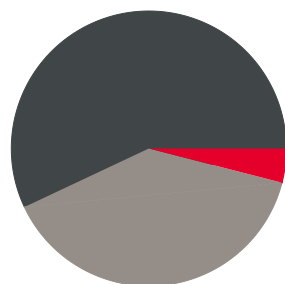
Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

Måsan sandvolleyballbane 1 Sandvolleyball	2 min	0.1 km
Mysenhallen Aktivitetshall	4 min	0.3 km
Family Sports Club Mysen	6 min	
A.C.E Xpress Mysen	9 min	

## Boligmasse

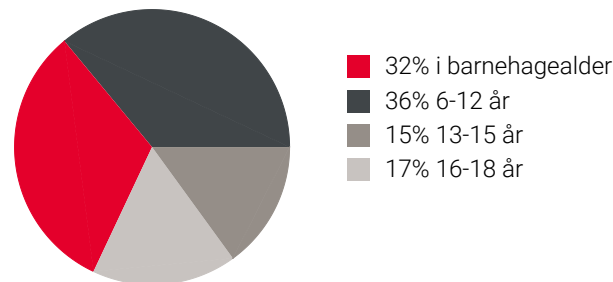


- 4% enebolig
- 57% blokk
- 39% annet

## Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	3 min
Vitusapotek Opsahljordet	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 61%

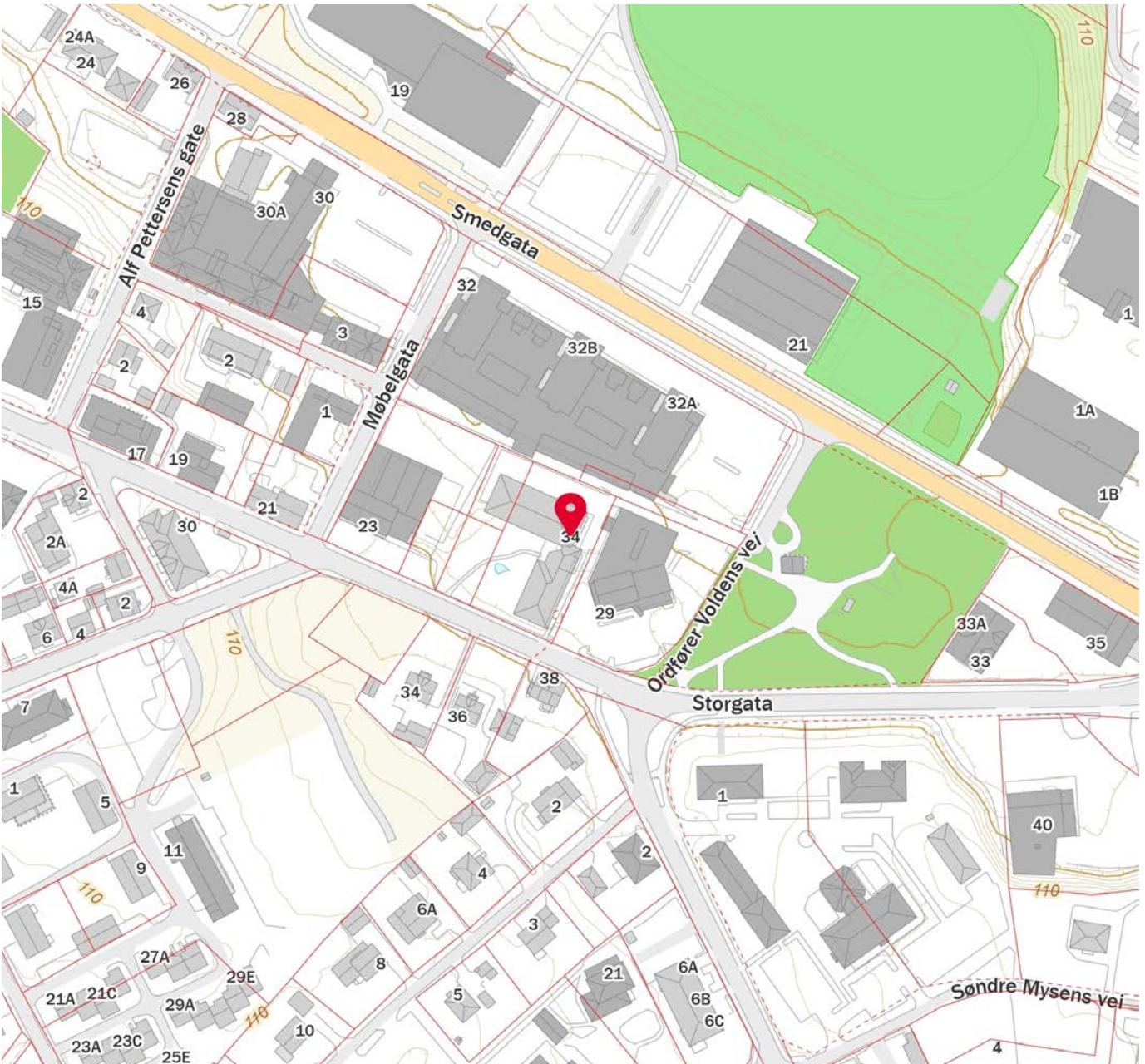
- Mysen sentrum
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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


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

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

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

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

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



# 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**

For eiendommen:

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre