

aktiv.



Meieriveien 1, 1850 MYSEN

Mysen - Fin tildelingsbolig midt i Mysen sentrum. Gangavstand til alt. 2 soverom.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 205 931,-
Fellesgjeld:	Kr 134 740,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 1 342 021,-
Felleskostn.:	Kr 6 611,-
Selger:	Dora Ruud
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1999
P-rom	72/ kvm
Tomtstr.:	2087 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 330, bnr. 153
Snr.	3
Andelsnr.:	1
Oppdragsnr.:	1113250018

Mysen - Fin tildelingsbolig midt i Mysen sentrum. Gangavstand til alt. 2 soverom.

Vi har gleden av å presentere denne leiligheten i Mysen .

Leiligheten ligger i 2 etg. (1. etg. fra parkeringsplassen).

Innhold:

2. etg.: Gang, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong, bad/wc.

Parkering i kjeller kan leies for 250,- i mnd. (kan være ventetid) . Bod i kjeller. Felles inngang med trapper og heis videre til svalganger. Felles sykkelbod.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger midt i sentrum av Mysen, mellom hovedgatene Storgaten og David Blids gate. Det er umiddelbar nærhet til alle sentrale funksjoner som butikker, skole, barnehager og offentlig kommunikasjon. Festiviteten kino, samt Kulturtorget med bibliotek ligger i gangavstand. Det er også kort gangavstand til Eidsberghallen, lekeplass, fotballbaner, lysløype og treningssenter. Flere fine turområder i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom 72kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

2. etasje: 72 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2087 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med steinbelagte adkomststier og asfalterte biloppstillingsplasser. Det er beplantet med gressplener, hekk, trær og prydbusker. Felles sittegrupper, benker og lekeplass.

Beliggenhet

Populær beliggenhet i Mysen sentrum, et attraktivt område som byr på en fin kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til sentrumsfasiliteter. Mysen er et koselig tettsted i Indre Østfold Kommune, og Meieriveien 1 er et populært boligstrøk med variert bebyggelse. Nabolaget rundt leiligheten preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetskomplekser. Det er en familievennlig atmosfære med rolige gater og grønne områder som innbyr til både lek og rekreasjon. I tillegg er det gode gang- og sykkelveier i området, som gjør det enkelt å ta seg rundt til fots eller på to hjul. Mysen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner man et godt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og andre servicefasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med buss- og togstasjon i nærheten. For naturelskere er det fine turområder og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Mysenelva som renner gjennom tettstedet.

Adkomst

Det blir satt opp visningskilt til fellesvisning.

Bebyggelsen

Lavblokk oppført i 1999 med parkeringskjeller, næringslokal

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler på alle trinn finnes i Mysen, også barnehager.

Skolekrets

Mysen.

Offentlig kommunikasjon

Jevnlig tog- og bussforbindelse mot Follo og Oslo, reisen til Oslo S tar ca. 55 min med tog.

Byggemåte

Grunn og fundamenter, generelt: Leire i området. Pelet til fjell. Fundamentert i betong. Gulv på grunn: Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunn. Vegger mot grunn: Grunnmur i betong. Vinduer: Karmen og rammer i tre. 2-lags isolerglass. Ytterdører og porter: Blå glatt brann/lyddør inn til leiligheten. Takkonstruksjoner: Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform tekket med sveiset takpapp. Trapper og ramper: Flislagte trapper og heis mellom etasjene.

Innhold

2. etg.:

Gang, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong, bad/wc.

Parkering i kjeller kan leies for 250,- i mnd. (kan være ventetid) . Bod i kjeller. Felles inngang med trapper og heis videre til svalganger. Felles sykkelbod.

Standard

Gulv:

Vinylbelegg, fliser på bad.

Vegger: Malt stri, fliser på bad.

Kjøkken:

Innredning fra byggeåret. Normal slitasje.

Bad/wc:

Dusj på gulv.

Utstyr innredning på bad har normal slitasje.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles gårdsplass. Det finnes parkeringskjeller, her må det påventes ventetid.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

85042191

Radonmåling

Ikke utført.

Diverse

TILDELINGSBOLIG: Her er det ingen budrunde, man søker med fastpris, og det er kommunen som til slutt innstiller hvem som har mest behov og da tildeles boligen.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 205 931

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 683 019

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 732 074

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er pt. kr. 6.611,- pr. mnd. og inkluderer følgende:

Innkrevde kapitalkostnader renter kr. 268,-

Innkrevde kapitalkostnader avdrag kr. 2.392,-

Innkrevde felleskostnader kr. 3.951,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. Kommunale avgifter, kabel-TV/bredbånd, drift og vedlikehold, forsikringer m.m..

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 611

Andel Fellesgjeld

Kr 134 740

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2025

Andel fellesformue

Kr 124 823

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

David Blidsgate Borettslag

Organisasjonsnummer

979795068

Andelsnummer

1

Lånebetingelser fellesgjeld

Husbanken 2,59 %, annuitetslån, termin: 2.

Løpetid: 31.12.2002 - 30.06.2029.

Info. pr. 31.12.2024.

Restgjeld: kr. 5.106.502,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er., avtalens varighet er oppgitt til og vilkår for oppsigelse er.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett, da dette er en tildelingsbolig.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Borettslag § 4-8

Vedtekter/husordensregler

tkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

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 ekskrementer etter egen hund.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 153, seksjonsnummer 3 i Indre Østfold kommune.
Andelsnr. 1 i David Blidsgate Borettslag med orgnr. 979795068

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

14.05.1998 - Dokumentnr: 2724 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3843/4598

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Offentlig vann og avløp, via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Mysen Id 012520150001 - Formål:
Sentrumsformål

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001 - Formål:

Bybebyggelse, Nåværende. - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101- Formål:

Sentrumsformål, Nåværende SF3-1 - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF3-1, område avsatt til sentrumsformål i Mysen. I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Adgang til utleie

Er ikke tillatt uten samtykke fra borettslagets styre.

For omsorgsboliger i 2. og 3. etg. kreves i tillegg samtykke fra Eidsberg kommune.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 205 931 (Prisantydning)

134 740 (Andel av fellesgjeld)

1 340 671 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 342 021 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 349 921 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 352 721 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 19.500,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale . Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

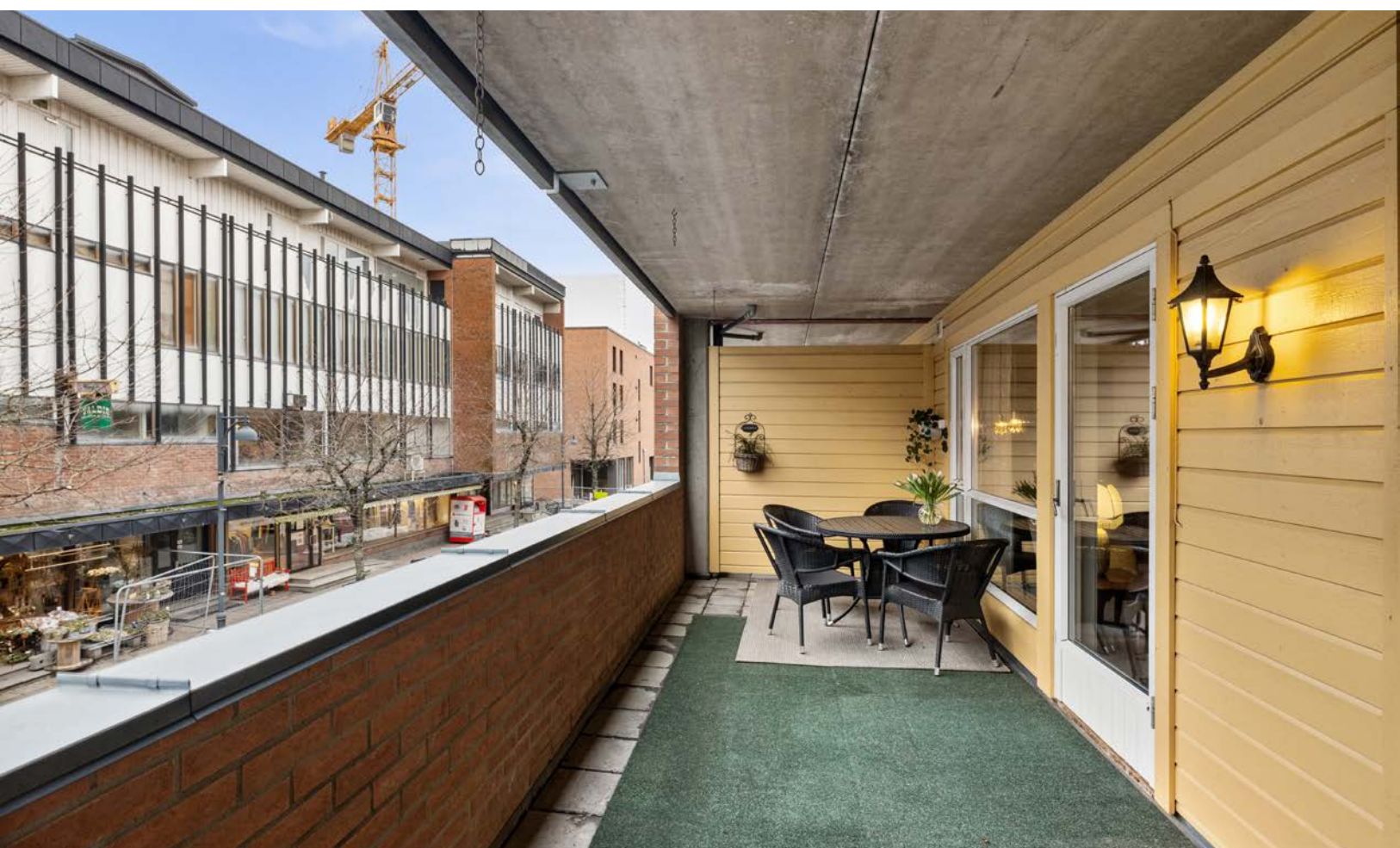
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2

1850 MYSEN

Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

03.02.2025





1. Etasje



























Vedlegg



PRISBEREGNING

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

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

Leilighet: ...nr. H0-101

Andel nr... nr. 1. Borettslag:David Blidsgt.

Andelseier: Dora Ruud.....

Adresse...Meieriveien 1, nr. 201, 1850 Mysen.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag):	kr	375 166,-
Justering av opprinnelig innskudd: Økning etter konsumprisindeks av kr 375 166,-	”	317 615,-
Andel av betalte avdrag	”	332 251,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	75 203,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 30.12.23	”	<u>97 696,-</u>
Sum	kr	<u>1 197 931,-</u>
Takstmanns utregning :		
+ verdiøkning/påkostning	kr	6 500,-
- verdireduksjon noe manglende vedlikehold	kr	1 500,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1 205 931,-</u>

Tilleggsopplysninger: Verdi økning pga. påkostninger.

.....
.....
.....
.....

Mysen den 31.05.2025
For BORI BBL avd. Mysen

Geir Olstad



Medlem av
REGNSKAP
NORGE
Autorisert
Regnskapsfører



BORI BBL
Tlf: 63890200, forvaltning@bori.no,
Postboks 323,
2001 Norway

Generert 24.01.25

Boligopplysninger

Andel	1	Bolignr	H0101
Boligselskap	722 David Blidsgate Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	MEIERIVEIEN 1, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Areal		Bygningstype	Lavblokk
Eier(e)	Dora Ruud		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
Felleskostnader	3 951	3 951	3 951	3 951	3 951	3 951
Stipulerte avdrag	2 392	2 392	2 392	2 392	2 392	2 392
Stipulerte rentekostnader	268	268	268	268	268	268
Total	6 611	6 611	6 611	6 611	6 611	6 611

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 2,59% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	5 106 503	134 740	31.12.02 - 30.06.29

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 2,59% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	5 106 503	31.12.02 - 30.06.29

Selskap og eiendom

Selskap	722 David Blidsgate Borettslag (orgnr. 979795068)
Antall enheter	49
Styrets e-post	fjellengengunnar@gmail.com
Styreleder	Gunnar Fjellengen (Tlf: 41662318)
Forsikring	Gjensidige Forsikring (Polise 85042191)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/153
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 134 717,00	Andre inntekter	kr 5 536,00
Formue	kr 124 823,00	Utgifter	kr 4 089,00

Merknader

Borettslaget eier felles garasjekjeller med 24 plasser. Mulighet for å leie garasjeplass av borettslaget evt. sette seg på venteliste hvis alt er utleid. Ellers biloppstillingsplass ute på sameiets eiendom.

De 2 første etasjene, leil.201- 322 er omsorgsboliger og prisregulert med maxpris. Eidsberg kommune bestemmer hvem som får kjøpe etter at søknadsfristen har gått ut.

Forsikret via Sameiet Blid - Gjensidige, forsikringsnummer 85042191

Fastrente 2,59% utgår 01.06.2029

DAVID BLIDSGT. BORETTSLAG

DAVID BLIDSGT. BORETTSLAG

Indeksbergring leilighet	H0 101	Type 5, omsorg
	102.3	30.06
Indeks juni 1999	102.3	102.15
Indeks juli 1999	0	
Indeks desember 2007	0	119
Indeks januar 2008	0	
Indeks	0	0
Indeks siste kliente	188.63	(Des.24)
Middlere indeks 1	153.82	
Middlere indeks 2	94.32	
Zønning for nedbet. avdrag	1.23	1
Zønning for nedbet. avdrag	2.00	2
Zønning for innskudd	1.86	

Opprinnelig fellesgjeld; sum kr
Lån 1 18 755 000

Opprinnelig fellesgjeld; sum kr
Lån 2 18 755 000

Brøk omsorg:	Brøk pr. leil.	Antall leil.	Sum gjeld	Opprinnelig gjeld	Brøk av totale Sum brøk av totalen	Sum brøk
Type 1 60,5 m2	4,091	10	3585030	358503	1,912	19,115
Type 2 77,0 m2	5,072	2	912576	456288	2,433	4,866
Type 3 75,0 m2	5,072	2	889046	444523	2,370	4,740
Type 4 73,7 m2	4,984	2	873614	436807	2,329	4,658
Type 5 83,5 m2	5,646	2	969742	494871	2,639	5,277
Type 6 68,5 m2	4,632	2	811862	405941	2,164	4,328
Type 7 59,2 m2	4,003	2	701826	350913	1,871	3,742
Sum omsorgsboliger			8753716			46,727
Ordinære boliger			9991284			
Sum brøk			18755000			100,000

Innskudd opprinnelig		kr	375 166
Indeksbergring innskudd		kr	652 781
Fellesgjeld opprinnelig		kr	494 871
Fellesgjeld nå		kr	134 740
Nedbetalt avdrag fra år 2007		kr	332 251
Nedbetalt avdrag		kr	-
Indeksbergring avdrag		kr	407 454
Disponible midler/annen formue		kr	97 656
Salgssum			
Takstmanns utregning av +verdirekningskostning		kr	6 500
-verdirekningsstilpasje		kr	1 500
Til sammen		kr	5 000
Salgssum er	30.01.2025	kr	1 202 931

Brøk ordinære:	Sum gjeld	Opprinnelig gjeld	Brøk av totale Sum brøk av totalen	Sum brøk
Type 1 60,5 m2	10	4087240	408724	21,793
Type 2 77,0 m2	2	1128388	564194	6,016
Type 3 75,0 m2	2	769990	384995	4,266
Type 4 73,7 m2	2	625732	312866	3,336
Type 5 83,5 m2	2	1013524	506762	5,404
Type 6 68,5 m2	2	965814	482907	5,110
Type 7 59,2 m2	2	1040596	520298	5,568
Sum ordinære boliger		9991284	2,774	35,273
Sum brøk				100,000

Fellesgjeld nå	31.06.2024	Opprinnelig innskudd	Kontroll
Nedbetalt avdrag	kr	Justert opprinnelig innskudd	kr 375 166
Lån omsorgsboliger e brøk	kr	Andel av bet avdrag	kr 317 615
Lån omsorgsboliger e brøk	kr	Justering av pris på nedbet avdrag xpi	kr 332 251
Sum nedbe avdrag omsorg	kr	Andel av borettslaget midler inkl. vedlikeholdsf	kr 75 203
	kr	Sum eks takstmanns justering	kr 97 656
	332 251	Takstmann utregning:	kr 1 197 931
		+verdirekningskostninger	kr 6 500
		-verdirekningsstilpasje	kr 1 500
		Salgssum dato:	kr 1 205 931

Note 5 Driftskostnader

	Hittil i år		Åvvik	Hele året
	Virkelig	Budsjett		Budsjett
Vaktmestertjenester	5 008	66 664	-61 657	100 000
Renholdstjenester	3 375	0	3 375	0
Gressklipping	0	3 328	-3 328	5 000
Sum driftskostnader	8 383	69 992	-61 610	105 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Hittil i år		Åvvik	Hele året
	Regnskap	Budsjett		Budsjett
Lyspærer, sikringer etc	953	0	953	0
Annet driftsmateriale	0	6 664	-6 664	10 000
Generalforsamling/årsmøte	8 252	4 664	3 588	7 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 600	1 992	-392	3 000
Sum andre driftskostnader	10 805	13 320	-2 515	20 000

Note 7 Disponible midler

	Pr. 31.08.2024	Pr. des 2023
A. Disponible midler IB	3 143 649	3 229 730
B. Endringer disponible midler:	<i>VEDLİKEHOLDS FOND</i> 558 910	
Periodens resultat	3 702 559 599 466	943 643
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	20 398
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-702 392	-1 029 724
Endringer i andre langsiktige poster	0	-20 398
B. Periodens endring i disponible midler	-102 926	-86 081
C. Disponible midler UB	3 040 723	3 143 649
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 365 758	3 171 010
- Kortsiktig gjeld	325 035	27 361
= Disponible midler UB	3 040 723	3 143 649

Balanse pr. 8.2024

David Blidsgate Borettslag

Alle beløp i NOK

	UB 31.08.2024	IB 01.01.2024
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	36 056 838	36 056 838
Tomt	1 600 000	1 600 000
Sum varige driftsmidler	37 656 838	37 656 838
Øremerkede bankinnskudd	558 910	558 910
Sum finansielle anleggsmidler	558 910	558 910
Sum anleggsmidler	38 215 748	38 215 748
Forskuddsbetalte kostnader	201 822	213 433
Kundefordringer	5 780	9 349
Andre fordringer	0	0
Sum fordringer	207 601	222 782
Bankinnskudd, kasse o.l.	3 158 156	2 948 228
Sum omløpsmidler	3 365 758	3 171 010
Sum eiendeler	41 581 506	41 386 758
Egenkapital og gjeld		
Opptjent egenkapital		
Innskutt egenkapital	4 400	4 400
Annen egenkapital	19 589 637	19 589 637
Fra periodens resultat	599 466	0
Sum egenkapital	20 193 503	19 594 037
Vedlikeholdsavsetninger	558 910	558 910
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 460 687	6 163 079
Borettsinnskudd	15 043 371	15 043 371
Sum langsiktig gjeld	21 062 968	21 765 360
Leverandørgjeld	95 677	20 064
Annen kortsiktig gjeld	229 358	7 297
Sum kortsiktig gjeld	325 035	27 361
Sum gjeld	21 388 003	21 792 721
Sum egenkapital og gjeld	41 581 506	41 386 758

Balanserapport pr. 8.2024 for David Blidsgate Borettslag

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for desember 2024. Tall for januar kommer ca. 10. februar.

Skriv inn beløp

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

Velg måned

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

Velg måned

[Se prisendring](#)

188,63 kr

Prisstigningen er på

84,7 %

Beløp juli 1999

102,15 kr

Beløp desember 2024

188,63 kr

HUSORDENSREGLER

**DAVID BLIDSGT
BORETTSLAG**

DAVID BLIDSGT. 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 Alle ytterdører skal være låst hele døgnet (hovedinngang, dør mot apoteket, mot garasje, garasjeport, renovasjonsbod og sykkelbod).

REGLER OM RO

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres. 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 ekskrementer 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 uten samtykke fra borettslagets styre. For omsorgsboliger i 2. og 3. etg. kreves i tillegg samtykke fra Eidsberg kommune.

GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

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

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

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

BRUKSANSVISNING.

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

07.04.99

VEDTEKTER

for DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG, org nr. 979795068

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.08.1996, sist endret den 06.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

DAVID BLIDSGATE 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 Bygningens oppdeling

Bygningen er oppdelt slik:

1. etg. Næringsareal mot David Blidsgt.
2. " David Blidsgt. Borettslag – omsorgsboliger (bakkeplan mot parkeringsareal)
3. " David Blidsgt. Borettslag - omsorgsboliger
4. " David Blidsgt. Borettslag - ordinære borettslagsboliger
5. " David Blidsgt. Borettslag - ordinære borettslagsboliger

1-3 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 andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Når det gjelder andel nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) skal boligene forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig. Disse andelseiere skal utpekes av Indre Østfold Kommune.

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

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

- (4) I tillegg har Indre Østfold kommune rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Alle andelseiere har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved andeler nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) utpekes kjøperne 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 andel nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) 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 (påkostning) 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 året borettslaget ble ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår 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) Ved boliger tilknyttet andel nr 1 til 22 (2. og 3. etg.) er det Indre Østfold kommune som foretar tildeling. Etter tildelingen innkalles selger og kjøper til boligbyggelagets kontor for opprettelse av kjøpekontrakt.

(2) Dersom andel nr 23 til 44 (4. og 5. etg.) skifter eier har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(3) 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, tredje ledd og 3.1, første ledd.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

(3) Endringer som berører kommunens og Husbankens interesser vedr. andel nr 1-22 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.

722 David Blidsgate Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 18.04.2024

15 av 44 mulige stemmegivere var representert.

15 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Styreleder velges til møteleder. Ann-Marith Dragic fra BORI BBL signerer protokoll med May Brit Oliversen. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 2 685 304 mot budsjett Kr 2 677 528

Utgifter: Kr 1 006 362 mot budsjett Kr 1 103 009.

Resultat: Kr 943 643 mot budsjett Kr 955 785.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Styrehonorar

Styreleder mottar kr 55 000 som tidligere

Styremedlemmene mottar kr 7 000 hver, her også som tidligere.

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 69 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 5: Elektrisk grill på veranda

Foreslår at det tas opp muligheten til å kunne benytte elektrisk grill på veranda (i likhet med vaffeljern, toastjern etc.

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

For at det kan benyttes elektrisk grill på veranda

Mot: 0 stemmer

Mot at det benyttes elektrisk grill på veranda.

Totalt antall stemmer: 15

Sak 6A) Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Gunnar Fjellengen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

Styremedlem (2 år)

Evy Rigmor Bergland **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

styremedlem (1 år)

Sigrun Christensen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

varamedlem (1 år) (2)

Mai-Britt Oliversen **1. valg - enstemmig valgt**

Kai-Erik Hansen **2. valg - enstemmig valgt**

Sak 6B): Valg av valgkomite for 1 år

Styret foreslår at valgkomiteen styret.

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 6C): Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

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

Delegat

Gunnar Fjellengen Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Varadelegat

Evy Rigmor Bergland Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Ordinær generalforsamling 18.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Dragic, Ann-Marith Solheim	2024-04-19	Oliversen, Mai-Britt	2024-04-19

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith
Solheim

Identifikasjon

 Oliversen, Mai-Britt



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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i **David Blidsgate Borettslag** avholdes 18.04.24 kl. 18.00 i Røde Kors-huset, Mysen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

A) 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

B) ÅRSMELDINGFOR 2023

C) ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

D) GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

E) INNKOMNE FORSLAG

F) VALG AV TILLITSVALGTE

Mysen 1. april 2024

I styret for David Blidsgate Borettslag

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

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. borettslagsloven § 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 18.04.2024

A) KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

B) ÅRSBERETNING for 2023

Årsmelding vedlegges og er godkjent av styret.

C) ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsoppgjøret for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet:

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

D) GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Formann: kr. 55.000 årlig (som før)

Styremedlemmer: kr. 7.000 årlig (som før)

E) INNKOMNE FORSLAG:

Ett forslag foreligger til årsmøtet og tas opp til avstemming:

«Jeg foreslår at det tas opp muligheten til å kunne benytte elektrisk grill på veranda (i likhet med vaffeljern, toastjern etc).»

F) VALG AV TILLITSVALGTE:

1. Valg av styreleder (se vedlegg)
2. Valg av 1 styremedlem for 2 år (se vedlegg)
3. Valg av 1 styremedlem for 1 år (se vedlegg)
4. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år (se vedlegg)
5. Valg av valgkomite for 1 år
6. Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling (se vedlegg)

DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG

Styrets årsberetning 2023

A) TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Gunnar Fjellengen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Evy Bergland	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Ellinor Sanner	(valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem:	Sigrun Christensen	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem:	Mai-Britt Oliverson	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til BORIs generalforsamling 2023:

Gunnar Fjellengen (som delegat)

Evy Bergland (som varadelegat)

B) FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

C) GENERELLE OPPLYSNINGER

- David Blidsgate Borettslag ble stiftet 7. april 1998 og har organisasjonsnummer 979 795 068. Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm
- Fakturaadresse: Borettslaget ønsker å motta faktura som EHF (fra bedrifter). EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 979795068@bori.no
- Eventuelle papirfakturaer stiles slik: 722 David Blidsgate Borettslag, 979 795 068, Postboks 2719, 7439 Trondheim
- Bygningsadresser:
Borettslaget består av 44 andelsboliger, fordelt på 22 tildelingsleiligheter og 22 ordinære leiligheter. Alle med adresse Meieriveien 1, 1850 Mysen. Alle leilighetene har personlige andelseiere. Eiendommen har gnr. 230 bnr. 153 snr. 3 i Indre Østfold kommune.
- 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. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- HMS/ansatte/arbeidsmiljø
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.

D) STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem styremøter foruten uformelle samtaler styremedlemmene imellom. Vi har behandlet rutinesaker så som: Godkjenning av nye eiere, budsjettering, regulering av felleskostnader, løpende vedlikehold.

Av utført vedlikehold i løpet av året kan særlig nevnes: 1) Utskifting av teppe i nordvendt svalgang i 2. etasje, samt oppretting og fugging av fliser i samme svalgang. 2) Utskifting av råteskadede skillevegger mellom sydvendte verandaer i 5. etasje 3) Utskifting av råteskadet skillevegg mellom to verandaer i 2. etasje ut mot David Blidsgate. 4) Reparasjon av garasjedør to ganger, den ene gangen grunnet slitasje, den andre gangen

grunnet innbrudd. 5. Utskifting av radiokort garasjeportåpner og omprogrammering av 30 fjernkontroller til samme dør (grunnet tyveri).
Forsikringsskader: Innbrudd i garasjekjeller i desember 2023 er meldt inn til Gjensidige. Saken er fortsatt til behandling.

Kontroll av brannslukningsapparater og bytte av batterier i røykvarslere blir foretatt årlig av styret.

Det er inngått serviceavtale med Brann-service Øst om kontroll av alle brannslukningsapparater i borettslaget. Neste kontroll: desember 2024.

Borettslaget har hatt 6 overdragelser av leiligheter i 2023 (februar: leilighet 205, februar: leilighet 540, juni: leilighet 424, juli: leilighet 315, august: leilighet 319, oktober: leilighet 204).

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

Info vedr. vedtekter Sameiet Blid § 6:

Alt innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet, inklusive innvendig vedlikehold av balkong, er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Sameiet Blid har ansvar for vesentlige deler av utvendig vedlikehold i Meieriveien 1.

E) REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr. 1.006.632,- og et positivt årsresultat på kr. 943.643,-.

Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr. 3.143.649.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi. Det er tidligere foretatt avsetninger til framtidig vedlikeholdsansvar.
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som framkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 - og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2023 og fram til styrets årsberetning er avgitt.

F) KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024. Felleskostnadene ble økt med 9,4 prosent fra denne datoen (i gjennomsnitt 468 kroner pr. boenhet).

Vedlikehold

Ett prosjekt av betydelig størrelse er allerede utført i 2024 (januar): Utskifting av lysarmatur i gangarealer, garasjekjeller og boder. Utskiftingen skyldes at dagens lysstoffrør og lyspærer utgår fordi de inneholder kvikksølv og blir forbudt. Jobben ble utført av Mysen-firmaet Indre Østfold Elektro (etter anbudskonkurranse) og kostet 200.000 kroner (inkludert moms). Styret innhentet tilbud fra tre ulike elfirmaer.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring med bygningskasko. Borettslaget inngår i forsikringsansvaret til Sameiet Blid.

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og framtidig skaderisiko.
Det er budsjettert med en økning på 5%.

NB: Andelseiere må selv forsikre sitt innbo og løsøre.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter til Indre Østfold kommune blir som så mye annet i disse tider dyrere. Vi følger utviklingen nøye. Vann/avløp har tidligere blitt betalt i en felles pott under sameiet. Nå har sameiets styre besluttet at næringsdelens andel måles via egen vannmåler, mens borettslagets andel går på egen vannmåler. Det setter ekstra krav til at våre beboere ikke bruker vann unødvendig.

Finanskostnader

Borettslaget har lån i Husbanken. Det er inngått en bindende fastrenteavtale på 10 år fra 01.01.2020. Rentesats: 2,593%/2,748%. Fastrente er gull verdt i disse tider med høye renter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted: Mysen 10.03.24 Godkjent av styret

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

David Blidsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024		
Inntekter						
	Felleskostnader	1	2 685 304	2 679 368	2 677 528	2 925 000
	Sum driftsinntekter		2 685 304	2 679 368	2 677 528	2 925 000
Kostnader						
	Lønnskostnad	2	78 729	78 729	78 729	79 000
	Konsulenttjenester	3	89 549	90 095	94 000	96 000
	Kontingenter		17 954	17 954	18 000	18 000
	Rep og vedlikehold	4	100 271	30 900	36 000	35 000
	Forsikringer		2 007	2 012	2 000	2 000
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt		450 077	0	463 790	536 000
	Energi og fyring		58 542	64 544	85 000	60 000
	Kabel-TV og telefoni		202 433	165 195	165 000	222 000
	Driftskostnader	5	120 045	34 735	55 000	105 000
	Kostnader til fellessameier		539 942	915 187	560 000	542 000
	Andre driftskostnader	6	19 394	22 241	17 000	20 000
	Sum driftskostnader		1 678 942	1 421 592	1 574 519	1 715 000
	Driftsresultat før finansposter		1 006 362	1 257 776	1 103 009	1 210 000
Finansielle poster						
	Finansinntekt		117 174	51 143	30 000	0
	Finanskostnad		179 893	206 083	177 224	153 000
	Sum finansposter		-62 719	-154 940	-147 224	-153 000
	Årsresultat		943 643	1 102 836	955 785	1 057 000
	Overført til annen egenkapital	9	943 643	1 102 836	0	0
	Sum disponering		943 643	1 102 836	0	0

Balanse 31.12.2023

David Blidsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	36 056 838	36 056 838
Tomt	7, 12	1 600 000	1 600 000
Sum varige driftsmidler		37 656 838	37 656 838
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		558 910	538 512
Sum finansielle anleggsmidler		558 910	538 512
Sum anleggsmidler		38 215 748	38 195 351
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		213 433	188 955
Kundefordringer		9 349	4 436
Sum fordringer		222 782	193 392
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 948 228	3 044 869
Sum omløpsmidler		3 171 010	3 238 261
SUM EIENDELER		41 386 758	41 433 611

Balanse 31.12.2023

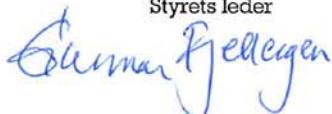
David Blidsgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 400	4 400
Annen egenkapital	9	19 589 637	18 645 994
Sum egenkapital		19 594 037	18 650 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		558 910	538 512
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	6 163 079	7 192 803
Borettsinnskudd	11, 12	15 043 371	15 043 371
Sum langsiktig gjeld		21 765 360	22 774 686
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 064	1 053
Annen kortsiktig gjeld		7 297	7 478
Sum kortsiktig gjeld		27 361	8 531
Sum gjeld		21 792 721	22 783 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 386 758	41 433 611

David Blidsgate Borettslag

4/3 - 2024


Gunnar Fjellengen
Styrets leder



Evy Rigmor Bergland
Styremedlem



Ellinor Svanhild Sanner
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 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 416 576	1 416 576	1 416 528	1 665 000
3603 Stipulerte renter	205 992	205 992	206 000	153 000
3604 Stipulerte avdrag	1 005 000	1 005 000	1 005 000	1 057 000
3607 Garasje	51 400	51 800	50 000	50 000
3619 Kommunale avgifter	6 336	0	0	0
Sum felleskostnader	2 685 304	2 679 368	2 677 528	2 925 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	69 000	69 000	69 000	69 000
Arbeidsgiveravgift	9 729	9 729	9 729	10 000
Sum lønnskostnader	78 729	78 729	78 729	79 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 875	4 875	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	84 674	84 520	88 000	88 000
Andre forvaltningstjenester	0	700	1 000	3 000
Sum konsulent tjenester	89 549	90 095	94 000	96 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	49 470	11 180	10 000	25 000
Vedlikehold VVS	7 875	0	0	0
Vedlikehold elektro	3 980	4 785	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold heis	1 820	0	0	0
Vedlikehold garasjer	14 740	0	5 000	0
Vedlikehold ventilasjon	1 988	1 613	5 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	0	6 000	5 000
Avsetning vedlikeholdsfond	20 398	13 323	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	100 271	30 900	36 000	35 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	117 112	34 735	50 000	100 000
Renholdstjenester	0	0	5 000	0
Gressklipping	2 933	0	0	5 000
Sum driftskostnader	120 045	34 735	55 000	105 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søpeltømming/container	767	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	0
Nøkler, låser og skilt	9 225	7 659	1 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	0	10 000
Kontorrekvisita	1 249	1 198	2 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	3 742	6 498	7 000	7 000
Velferdskostnader	2 011	3 986	0	0
Gave, ikke	0	500	1 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	19 394	22 241	17 000	20 000

Note 7 Anleggsmidler

	Bygning	Rehabiliterin g	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	35 802 378	254 459	1 600 000
Anskaffelseskost pr.31.12	35 802 378	254 459	1 600 000
Bokført verdi pr.31.12	35 802 378	254 459	1 600 000
Anskaffelsesår	1990	1990	1990

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 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 400 fordelt på 44 à kr 100.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	18 645 994	17 543 158
Tilført til/fra EK fra årets resultat	943 643	1 102 836
Sum opptjent egenkapital 31.12	19 589 637	18 645 994

Note 10 Pantelån**Husbanken**

Renter 31.12.23: 0,00%, løpetid 27 år

Opprinnelig lånebeløp 2002

18 755 000

Nedbetalt tidligere

11 562 198

Nedbetalt i år

1 029 723

Lånesaldo 31.12

6 163 079

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2029

Sum langsiktig gjeld

6 163 079

Note 11 Borettsinnskudd

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

Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 206 450	22 236 174
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 656 838	37 656 838
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 255 000	39 255 000

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	3 229 730	3 130 428
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	943 643	1 102 836
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	20 398	7 839
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 029 724	-1 003 534
Endringer i andre langsiktige poster	-20 398	-7 839
B. Årets endring i disponible midler	-86 081	99 302
C. Disponible midler 31.12	3 143 649	3 229 729
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 171 010	3 238 261
- Kortsiktig gjeld	27 361	8 531
= Disponible midler 31.12	3 143 649	3 229 730

Til generalforsamlingen i David Blidsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for David Blidsgate Borettslag som viser et overskudd på NOK 943 643. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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, 5. mars 2024
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
Nettside: 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
05.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***Norwegian Buypass***Dato og tid***(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/05/2024 22:05:31

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

INFORMASJON OM DAVID BLIDSGATE BORETTSLAG 2023

David Blidsgate Borettslag ble stiftet 7. april 1998. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husholdningsregler for borettslaget. Vedtektene er slått opp ved infotavlen i inngangspartiet i 2. etasje.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontroll-forskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg samt brannvarslings- og brannslukkingsutstyr i boligen. Beboer plikter å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS Oslo om vaktmestertjeneste. Vaktmester har eget avdelingskontor i Torggt. 9 i Mysen.

Renhold

Firmaet Irma Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegg som fordeles av styreleder etter borettslagets venteliste. Det er ikke tillatt med tilkøpling av motorvarmer.

Oppbevaring av annet enn parkert bil i garasjekjeller er ikke tillatt.

Nøkler

Ekstra nøkler kan fås ved henvendelse til styreleder i borettslaget og må betales av den enkelte. Prisen ligger for tiden på ca. 440 kroner pr. nøkkel (inkludert porto).

Bruksoverlating (utleie)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI.

Generelt sett må du ha bodd i boligen i minst ett år før du kan leie ut, og da for kun tre år om gangen.

Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Hver leilighet har pulverapparat (6 kg). Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Pulverapparat og balkongflagg skal stå igjen ved flytting.

Kabel-TV

Tjenestene leveres av TELIA. Servicetelefon 21 54 54 54 er betjent mellom kl. 08.00-22.00. Lørdag 09.00-19.00 og søndag 10.00-20.00. Se www.telia.no for mer informasjon.

Kabel-TV-dekoder m/ fjernkontroll og kabler skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kjøkkenvifter

Beboere opplever fra tid til annen at kjøkkenviften slutter å fungere. Noen ganger er det viften på kjøkkenet som har sagt «takk for seg», andre ganger er feilen å finne i avtrekksviften på loftet. Ta kontakt med styreleder for å få avdekket feilens årsak. (Styreleder kontakter vårt faste elmontørfirma). Hvis det er viften på kjøkkenet som har sluttet å fungere, må utskifting av vifte i sin helhet dekkes av beboer. Er det avtrekksviften på loftet som har kapitulert, dekkes rundt halvparten av utgiften av borettslaget, resten av beboer. Ta kontakt med styreformann for oppgjør.

Energimerking

Energjattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Balkonger ble malt:	2005 2015
Svalganger ble malt:	2006 2016
Byttet til nye brannslukkingsapparater:	2015
Power Clean rensset alle ventilasjonskanaler i 44 leiligheter:	2018
Brannservice Øst kontrollerte alle brannslukkingsapparater:	2020

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan. Planlagt maling av balkonger kommer i 2025, svalganger i 2026.

Forsikringer

- *Manglende innbetaling av husleie*

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

- *Bygninger*

Borettslagets eiendomsmasse er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring ASA og inngår i forsikringsansvaret til Sameiet Blid. Polise nr. 85042191.

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

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

Egenandel er for tiden kr. 10.000. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no.

Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 91 50 31 00 benyttes.

Skadedyr

Gjensidiges «Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille og bekjempelse ved aktivitet av stokkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk, veggdyr, klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakksbiller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier.

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

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon 22 28 31 50.

Forkjøpsrett

Andelseiere har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget (gjelder ikke tildelingsboligene da disse tildeles av Indre Østfold kommune).

Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. (Oppslag settes også opp på borettskagets infotavle i inngangspartiet). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesummen.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Styret

Hei igjen!

Hvis du vil ha med forslag til nytt styre i i heftet som snart går i trykken, er dette nå klart: Leder, to styremedlemmer og to vara.

Leder: Gunnar Fjellengen (velges for to år)

Styremedlem: Evy Bergland (velges for to år)

Styremedlem: Sigrun Christensen (velges for ett år)*

Varamedlem: Mai-Britt Oliversen (velges for ett år)

Varamedlem: Kai-Erik Hansen (velges for ett år)

Alle har Meieriveien 1, 1850 Mysen som adresse.

* Sigrun Christensen velges for ett år, ettersom hun trer inn for Ellinor Sanner, som har bedt om avløsning - med ett år igjen av sitt styreverv.

Som valgkomite foreslås: Årsmøte 2024

Mvh Gunnar



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Meieriveien 1
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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