



aktiv.

Smedgata 32B, 1850 MYSEN

**Mysen - Koselig og praktisk
leilighet med attraktiv beliggenhet
i sentrum. Heis og garasje. Ingen
fellesgjeld.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 201 390,-
Felleskostn.: Kr 6 326,-
Selger: Kjell Erik Lundeb
Odd Tore Lundeb

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 74/96 kvm
Tomtstr.: 8300 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 330, bnr. 329
Snr. 2
Andelsnr.: 2202
Oppdragsnr.: 1113260011

Mysen - Koselig g praktisk leilighet med attraktiv beliggenhet i sentrum. Heis og garasje.

Velkommen til en flott 3-roms leilighet i Mysen sentrum! Denne leiligheten ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med kort avstand til både tog og buss, og området byr på gode turmuligheter langs Helsestien ved Mysenelva. Med en trygg atmosfære og gode servicetilbud, er dette et ideelt sted for både familier og enslige.

Leiligheten ligger i 3. etasje og ble bygget i 2007, med et bruksareal på 96 m². Den har en åpen stue/kjøkken-løsning med Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret, samt to soverom, bad og entré. Balkongen på 12 m² vender mot vest og har utgang fra stuen. Det er elektriske varmekabler i entre og bad, og leiligheten har mekanisk ventilasjon. Garasje og bod på 22 m².



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	131
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 22 kvm (garasje ca. 18 kvm. og bod va. 4 kvm.)

BRA totalt: 96 kvm

TBA: 12 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 74 kvm Bad, entré, gang, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje, bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8300 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt. Atriumsløsning, som er pent opparbeidet med beplantninger og sitteplasser, asfalterte gang- og kjøreveier. Parkering skjer på felles parkeringsplass eller i garasje i felles anlegg.

Beliggenhet

Smedgata 32B ligger i Mysen sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Mysen stasjon kun 9 minutters gange unna, hvor du kan ta tog til Oslo. Det er også flere busslinjer tilgjengelig ved Mysen idrettshall, som ligger bare 2 minutters gange fra eiendommen.

For familier med barn er det kort vei til skoler; Mysen skole ligger 5 minutters gange unna, Mysen ungdomsskole 6 minutter, og Mysen videregående skole 8 minutter. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Espira Opsahl barnehage og Symra barnehage, begge innen 10 minutters gangavstand.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Mysen kun 1 minutt gange fra eiendommen, og Coop Extra Mysen 2 minutter unna. Mysen Bysenter tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester.

For de som er glad i friluftsliv, er det gangavstand til Helsestien, en flott tursti langs Mysenelva, samt kort vei til Høytorp fort og Momarken. Mysen idrettshall og sandvolleyballbanen ligger også i nærheten, med henholdsvis 2 og 3 minutters gangavstand.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen ble oppført i 2007.

Den eksakte oppbygningen av ytterveggene er ikke kjent, men erfaringsmessig er det benyttet bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig er fasaden kledd med trekledning og dels felter med puss.

Den bærende takkonstruksjonen er i tre, og taket er tekket med papp.

Etasjeskillene består av betongdekke mellom etasjene.

Vinduene har rammer og karmen av tre, med 2-lags isoler- eller energiglass fra byggeåret. Ytterdøren til leiligheten er en brann- og lyddør fra byggeåret, og terrassedøren har isolerglass fra byggeåret.

Det er en takoverbygget balkong med tilgang fra stuen. Balkongen har et støpt dekke belagt med fliser og et rekkverk i aluminium og glass.

Det er prefabrikkerte trapper i fellesarealet mellom etasjene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at vindu i stue ikke kunne åpnes.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

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

Avvik:

Påvist sprekk i flis ned mot gulv i dusjen, også påvist liten sprek i fuge i overgang gulv/vegg.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok, og det er ok fall lokalt i dusjen. Dog vil eventuelt lekkasjvann/vannsøl utenfor dusjen ha vanskeligheter med å ledes mot sluk grunnet oppkant.

Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

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

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er antydning til svartsopp i tak i utebod.

Innhold

BRA-i 74 kvm: Bad, entré, gang, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

TBA 12 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje, bod:

BRA-e 22 kvm: Garasje og bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med en nedsenket kjøkkenvask i rustfritt stål med vaske- og skyllekum, belysning og fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr og platetopp og er tilkoblet universalfifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Bad/vaskerom fra byggeåret med flislagte overflater på vegger og gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med en servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap. Det er en dusj med dør av glass og håndholdt dusjarmatur, samt et installert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjon skjer via en ventil i himlingen som er tilkoblet et universalt anlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad og entré.

Vegger: Malte/tapetserte overflater i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser i bad.

Himling: Malt betong og malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon som styres via kjøkkenventilator. Tilluft via ventil i veggen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenken, og er fra byggeåret.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 20888260

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og elektriske varmekabler i entre og bad.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 201 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 210 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 213 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 769 723 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 078 891 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles kostnader, dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 326

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 99 349

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mysen Bysenter Borettslag

Organisasjonsnummer

989 954 571

Andelsnummer

2202

Om borettslaget

707 Mysen Bysenter Borettslag er et borettslag i Indre Østfold kommune med organisasjonsnummer 989954571. Borettslaget består av 36 andelsboliger. Forretningsfører for selskapet er BORI BBL.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Pågående saker:

- Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet saker som budsjettering, internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) og løpende vedlikehold.

- Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , Nordea Bank ABP
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2024: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 31-12-2024: kr 9260513
(siste termin 31-03-2048)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (184 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (416 955,-)

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast 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

Er i prinsippet ikke tillatt som fastsatt i vedtektene, men kan godkjennes av styret. Dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseier, kan styret kreve dyret fjernet. Dyret skal alltid holdes i bånd/bur i fellesområder. Når eier er bortreist og dyret er etterlatt hjemme, skal det holdes innelåst i leiligheten. Dyret skal luftes utenfor borettslagets arealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

8. Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

11. Andelseier sørger for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til leiligheten for reparasjon ved behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 329, seksjonsnummer 2 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 2202 i Mysen Bysenter Borettslag med orgnr. 989 954 571

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/330/329/2:

21.11.1958 - Dokumentnr: 2112 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2006 - Dokumentnr: 233939 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Fagerstad Utvikling V AS
Org.nr: 987 581 050
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2006 - Dokumentnr: 618238 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3072/7628

01.01.2020 - Dokumentnr: 576693 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:329 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 38465 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:329 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen vedr. nybygg forretnings- og boligeiendom datert 27.03.2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.03.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Områdereguleringsplan for Mysen sentrum (plan-ID 012520150001). Dette er en områderegulering hvor eiendommen er regulert til sentrumsformål, fortau og kjøreveg.. 10.09.2015

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. 8300 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn SF3-1.

Eiendommen er berørt av hensynssone H320 for flomfare i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.9.900,- oppgjørshonorar kr. 6.900,- Markedspakke kr. 21.500,- og visninger k. 3.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. 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 , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

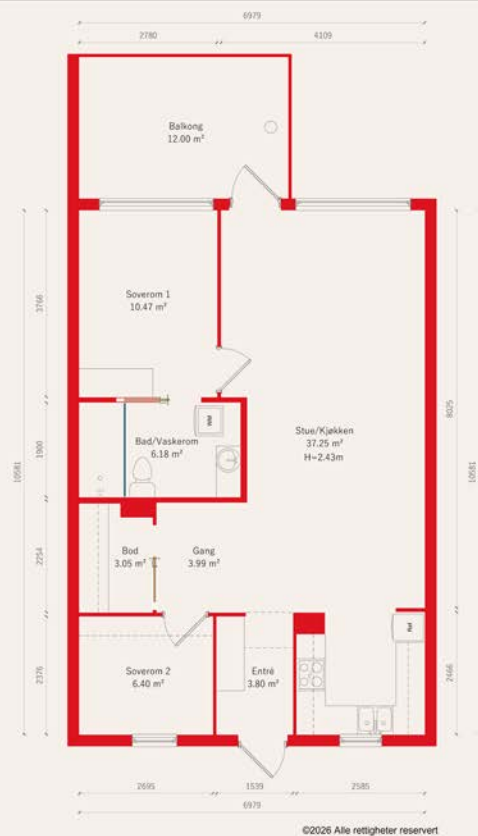
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

09.02.2026







Smedgata 32B

3.Etasje



Les mer om
arealberegningen

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Garasje, bod

 Smedgata 32B , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 330, bnr. 329, snr. 2

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-3275

Referansenummer: YL2345

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2007. Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent, men erfaringsmessig er det benyttet bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverk, som er kledd utvendig med trekledning samt dels felter med puss. Bærende takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med papp. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takoverbygget balkong på 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser samt rekkverk i aluminium/glass. På veggen er det stikkontakt og belysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad og entré. Vegger: Maltetapetserte overflater i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser i bad.
Himlinger: Malt betong og malte plater.
Profilerte, lyse fyllingsdører.

Prefabrikkerte trapper mellom etasjene (fellesareal).
Heis fra bakkeplan og mellom etasjene (ikke vurdert).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusj med dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet universalt anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det monterte belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og

platetopp og er tilkoblet universallifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon, styres via kjøkkenventilator. Tilluft via ventil i veggen.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i entre og bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

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

Sikringsskap med automatiske sikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 8 300,2 m². Atriumsløsning i 2. etasje, som er pent opparbeidet med beplantninger og sitteplasser, asfalterte gang- og kjøreveier. Parkering skjer på felles parkeringsplass eller i garasje i felles anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

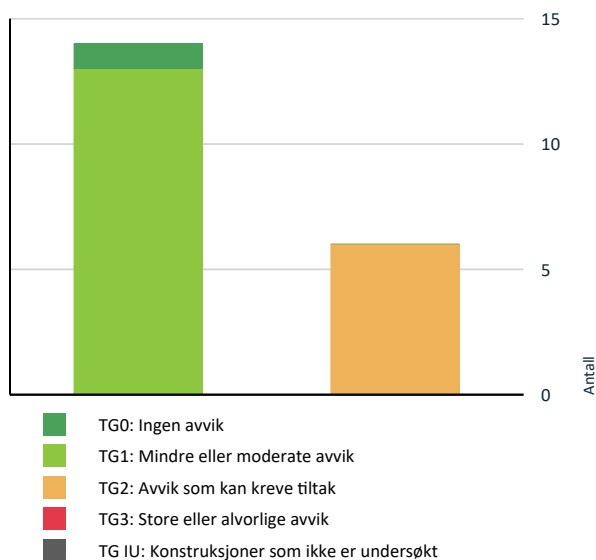
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

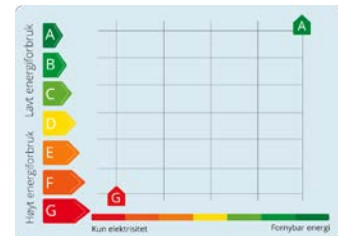
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent, men erfaringsmessig er det benyttet betong- og bindingsverksvegger som er kledd utvendig med trekledning samt dels felter med puss.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre.

TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at vindu i stue ikke kunne åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av vindu anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

Tilstandsrapport



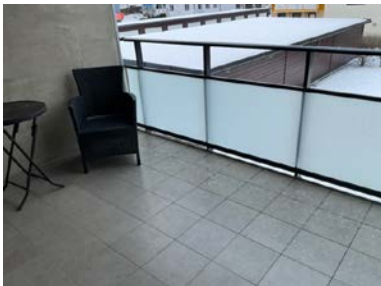
TG 1 Dører

Ytterdør til leilighet er en brann- og lyddør, type B30/dB35, fra byggeåret.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong på 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med fliser samt rekkverk i aluminium/glass.
På veggen er det stikkontakt og belysning.



TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad og entré.

Vegger: Malte/tapetserte overflater i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser i bad.

Himlinger: Malt betong og malte plater.

- Overflater fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene.

Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 5 mm i stue og 4 mm i soverom. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Innvendige trapper

Prefabrikkerte trapper mellom etasjene (fellesareal).

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, lyse fyllingsdører.

- Dører fremstår med noe slitasje, dog ikke mere enn man brude forvente alder tatt i betraktning.

Andre innvendige forhold

Heis fra bakkeplan og mellom etasjene (ikke vurdert).

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusj med dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet universalt anlegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist sprekke i flis ned mot gulv i dusjen, også påvist liten sprekke i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde flisen under oppsikt og følge med på eventuelle endringer. Utbedring eller utskifting av flis bør vurderes, men dette kan medføre risiko for skade på tettesjiktet, noe som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok, og det er ok fall lokalt i dusjen. Dog vil eventuelt lekkasjvann/vannslø utenfor dusjen ha vanskeligheter med å ledes mot sluk grunnet oppkant.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekke dannelser eller at fliser løsner.

- Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen. Eventuelt lekkasjvann/vannslø fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen, med fuktskader som konsekvens.



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

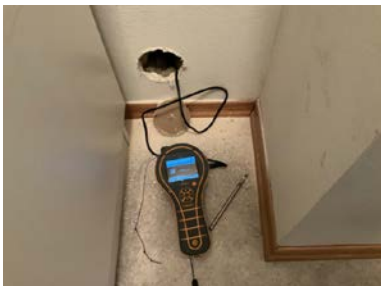
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal Kjøkken, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp og er tilkoblet universalvifte. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, styres via kjøkkenventilator. Tilluft via ventil i veggen.

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i entre og bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/74 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Smedgata 32B ,1850 MYSEN 71 m ² 2007 2 sov	03-06-2025	2 850 000	2 780 000	623 627	3 403 627	45 995
2 Smedgata 32B ,1850 MYSEN 71 m ² 2007 2 sov	27-05-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	42 667
3 Smedgata 32C ,1850 MYSEN 71 m ² 2008 2 sov	09-04-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	42 568
4 Torggata 20 ,1850 MYSEN 87 m ² 2004 2 sov	11-12-2025	3 800 000	3 800 000		3 800 000	41 758
5 Smedgata 32A ,1850 MYSEN 71 m ² 2008 2 sov	28-01-2025	2 800 000	2 600 000	366 781	2 966 781	40 092
6 Meieriveien 10 ,1850 MYSEN 66 m ² 2002 2 sov	21-12-2025	2 250 000	2 500 000		2 500 000	37 879
7 Meieriveien 1 ,1850 MYSEN 71 m ² 1999 1 sov	19-05-2025	1 850 000	1 850 000	126 026	1 976 026	26 703
8 Meieriveien 1 ,1850 MYSEN 72 m ² 1999 2 sov	23-02-2025	1 205 931	1 205 931	134 740	1 340 671	18 620

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	75 912
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 580 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 900 000

Garasje, bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje, bod	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 030 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

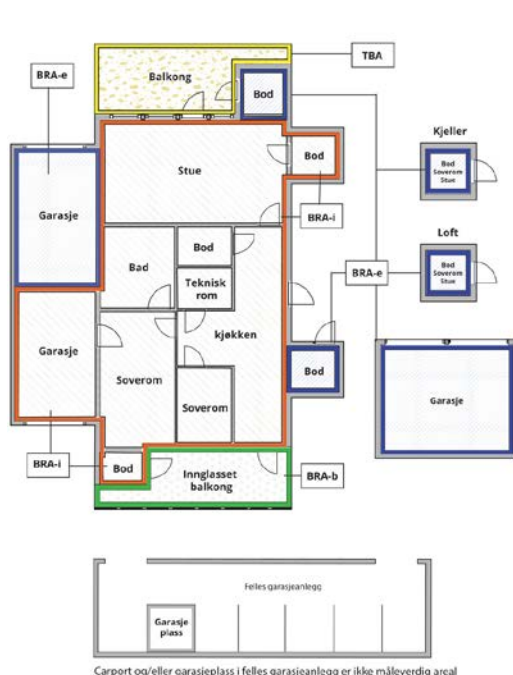
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	74			74	12
SUM	74				12
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Byttet kjøkkenkran, dusjbatteri og kran til vaskemaskin, arbeider utført av Askim og Mysen rør AS, foreligger faktura.

Garasje, bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	4
Garasje, bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	329		2	8300.2 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant
Adresse Smedgata 32B							
Hjemmelshaver Mysen Bysenter Borettslag							
Boligselskap Mysen Bysenter Borettslag		Forretningsfører Boligbyggelaget USBL			Organisasjonsnr 989954571		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Mysen Bysenter, som ligger inntil Smedgata v/Mørstad Senter. Nyere borettslag i bygningen, med kombinert næring og bolig. Nærhet til kjøpesenter, bank, tog (ca. 55 minutter til Oslo S med nye Follobanen), buss, skoler, barnehager, kino, idrettshall, rekreasjons- og friluftsområder. Gangavstand til Helsestien, som er en flott tursti langs Mysenelva. Kort vei til Høytorp fort/Momarken

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen regulert område.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 8 300,2 m². Atriumsløsning i 2. etasje, som er pent opparbeidet med beplantninger og sitteplasser, asfalterte gang- og kjøreveier. Parkering skjer på felles parkeringsplass eller i garasje i felles anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje, bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod på 5 m².
- Svartsopp i undertak.

Garasje på 17 m², adkomst via vippeport med automatisk åpner.
- Svartsopp i undertak.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Smedgata 32B, 1850 MYSEN

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256407

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18371251

Gårdsnummer

330

Bruksnummer

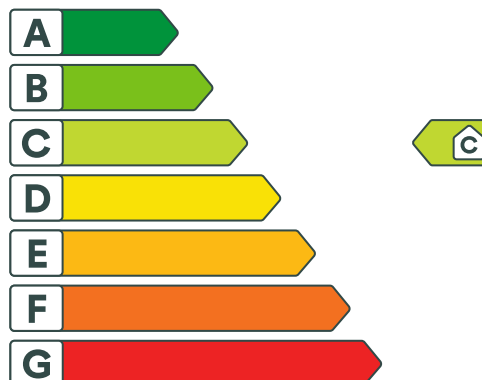
329

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

129,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

142,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 527 kWh



Smedgata 32B, 1850 MYSEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Smedgata 32B, 1850 MYSEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Erik Lundebø

Odd Tore Lundebø

Boligen

Smedgata 32B

1850 Mysen

3118-330/329/0/2

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det er antydning til svartsopp i tak i utebod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ORDENSREGLER MYSEN BYSENTER BORETTSLAG

Eierne i Mysen Bysenter Borettslag er i henholdt til vedtektene forpliktet til å overholde følgende ordensregler fastsatt av styret:

1. Folkeskikk.

Alle må vise gjensidig hensyn, sunn folkeskikk, og en god holdning til betydningen av et trivelig og vennlig bomiljø. Et blokkmiljø som vårt medfører forpliktelser beboerne i mellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område kan ha konsekvenser ikke bare for en selv, men også for andre beboere.

2. Ro og orden.

Vi plikter alle å sørge for ro og orden. Andelseier har det hele ansvar for at han selv, hans husstand, og andre som gis adgang til leiligheten eller borettslagets fellesarealer, ikke skaper unødige ulemper av noen art for de andre sameierne. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager, og kl. 24.00 og 07.00 på helge- og fridager. Berørte naboer varsles når "større" fester arrangeres.

3. Oppbevaring.

Fellesareal, trapperom, trapper, svalganger skal ikke anvendes til oppbevaring av søppel og gjenstander av noen art som kan hindre framkommeligheten. Dette er ikke minst viktig av hensyn til blant annet ambulansetjenesten og ved brann.

4. Parkeringsplasser.

Den enkelte beboer skal enten benytte egen garasje eller parkering i butikk området. Parkering er kun tillatt på taket av 2. etg. ved avlasting/påstigning og kun i maks. 20 minutter. Alt annen parkering skal forekomme i 1. etg. ved butikk parkering.

5. Hensyn

Det skal tas tilbørlig hensyn til naboer ved bruk av radio, musikkanlegg, TV, musikkinstrumenter og annet som kan virke sjenerende

6. Dyrehold

Er i prinsippet ikke tillatt som fastsatt i vedtektene, men kan godkjennes av styret. Dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseier, kan styret kreve dyret fjernet. Dyret skal alltid holdes i bånd/bur i fellesområder. Når eier er bortreist og dyret er etterlatt hjemme, skal det holdes innelåst i leiligheten. Dyret skal luftes utenfor borettslagets arealer.

7. Grilling

på terrasse skal skje uten sjenanse for øvrige andelseiere, og på en forsvarlig måte, slik at det ikke oppstår fare for branntillop.

8. Avfall og Renhold

Avfall skal kastes i respektive avfallskasser. Intet avfall skal settes igjen i avfallsrommet utenfor kassene. Avfall som ikke passer i de fremsatte containere, må den enkelte andelseier selv frakte til avfallsplassen.

Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

9. Bruksmåte

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper og markiser, eller på annen skjemmende måte.

Oppsetting av paraboler eller antenner er ikke tillatt.

Lys i garasjer, boder og renovasjons rom skal slukkes når området forlates.

10. Fellesanleggene.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Man skal sikre at dører er låst etter seg. Adgang skal ikke gis til ukjente.

10. FREMLEIE

Ved fremleie kreves samtykke fra borettslagets styre.

11. GENERELT

Andelseier sørger for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til leiligheten for reparasjon ved behov. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

12. Ansvar

Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.

Andelseieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand, fremleietaker, eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen forøvrig, (husleielovens §§ 20 og 21).

Styret har fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å få andelseier til å følge de regler som er gitt ovenfor.

13. Styret

har som en av sine oppgaver å bidra til at fellesskapet fungerer, og står gjerne til disposisjon dersom det er nødvendig å få hjelp til en rimelig avveining når ulike hensyn krysser hverandre, og motsetninger oppstår.

Klager skal fremsettes skriftlig, forutsatt at man først har tatt direkte kontakt med den eller de forholdet angår.

Vedtatt av styret, Mysen Bysenter Borettslag, den 5. november 2009.

for styret

Richard Davis

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Mysen Bysenter Borettslag avholdes 08.04.2025 kl 18.00

Sted: Mysen Rackethall, Smedgata 21

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Mysen, 17.03.2025

Styret for Mysen Bysenter Borettslag

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

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 08.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styret foreslår at resultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møte.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Richard Davis

B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag: Odd Reidar Gulbrandsen og Gunn Berg

C. Valg av valgkomité

Forslag: Ola Ringstrøm, Marit J. Gulbrandsen og Bjørg T. Langbråten

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

Forslag: Delegat Richard Davis / varadelegat Tore L. Volden

Mysen Bysenter Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Richard Davis	(10.09.24-)	(Valgt for 1 år i 2024)
Styreleder	:	Fredrik Mortvedt	(-10.09.24)	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Anne-Grethe Filtvedt		(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Tore Ludvig Volden		(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	:	Reidar Gulbrandsen		(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem	:	Björg Toril Langbråten		(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomitè har bestått av Marit Gulbrandsen, Ola Ringstrøm og Gunn Berg.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024 har vært Fredrik Mortvedt som delegat og Tore Ludvig Volden som varadelegat.

SELSKAPSINFORMASJON

Mysen Bysenter Borettslag ble stiftet 10.05.2006 og har organisasjonsnummer 989 954 571.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger og er en av to seksjoner i Sameiet Smedgata 32. Eiendommen har gnr 330, bnr 329 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet saker som budsjettering, internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) og løpende vedlikehold.

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

Godkjent av styret, den 21.02.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 756 232	2 788 761	2 855 000	2 863 000
Annen driftsinntekt	2	8 354	11 608	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	12	287 697	280 547	0	0
Sum driftsinntekter		3 052 283	3 080 916	2 855 000	2 863 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	52 486	52 000	68 000
Konsulenttjenester	4	91 233	89 067	93 000	102 000
Kontingenter	5	14 690	14 690	15 000	15 000
Rep og vedlikehold	6	602 857	124 170	536 000	382 000
Forsikringer		2 142	2 072	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		412 056	410 570	480 000	493 000
Energi og fyring		51 485	52 309	70 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		216 708	206 112	225 000	228 000
Driftskostnader	7	468 474	235 519	228 000	541 000
Kostnader til fellesameier		140 940	131 124	141 000	142 000
Andre driftskostnader	8	72 660	46 506	67 000	71 000
Sum driftskostnader		2 141 705	1 364 623	1 909 000	2 104 000
Driftsresultat før finansposter		910 578	1 716 292	946 000	759 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		127 618	39 495	0	0
Finanskostnad		621 241	609 737	641 000	575 000
Sum finansposter		-493 623	-570 242	-641 000	-575 000
Årsresultat		416 955	1 146 050	305 000	184 000
Overført til annen egenkapital	11	416 955	1 146 050	0	0
Sum disponering		416 955	1 146 050	0	0

Balanse 31.12.2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	69 211 990	69 211 990
Sum varige driftsmidler		69 211 990	69 211 990
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	108
Sum finansielle anleggsmidler		0	108
Sum anleggsmidler		69 211 990	69 212 098
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		227 983	222 350
Kundefordringer		0	23 034
Andre fordringer		3 407	18 469
Sum fordringer		231 390	263 853
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 101 280	2 765 799
Sum omløpsmidler		3 332 670	3 029 652
SUM EIENDELER		72 544 660	72 241 750

Balanse 31.12.2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
Annen egenkapital	11	12 098 386	11 681 431
Sum egenkapital		12 278 386	11 861 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		0	108
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	9 260 513	10 801 665
IN-Gjeld	12, 14	16 001 929	14 931 258
Borettsinnskudd	13, 14	34 610 000	34 610 000
Sum langsiktig gjeld		59 872 442	60 343 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		388 712	34 787
Annen kortsiktig gjeld		5 120	2 500
Sum kortsiktig gjeld		393 832	37 287
Sum gjeld		60 266 274	60 380 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 544 660	72 241 750

Mysen Bysenter Borettslag

Richard Aaron Davis
Styrets leder

Anne-Grethe Filtvedt
Styremedlem

Tore Ludvig Volden
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 952 208	1 828 656	1 952 000	2 104 000
3603 Stipulerte renter	0	3 888	0	0
3604 Stipulerte avdrag	0	119 232	0	0
3611 Andel renter IN	621 206	605 359	641 000	575 000
3612 Andel avdrag IN	182 818	231 626	262 000	184 000
Sum felleskostnader	2 756 232	2 788 761	2 855 000	2 863 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	8 354	11 608	0	0
Sum andre driftsinntekter	8 354	11 608	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	60 000	46 000	46 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 486	6 000	8 000
Sum lønnskostnader	68 460	52 486	52 000	68 000

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	72 395	69 379	72 000	76 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	14 025	15 000	20 000
HMS	0	913	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	91 233	89 067	93 000	102 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 090	14 690	15 000	2 000
Kontingent BORI	12 600	0	0	13 000
Sum kontingenter	14 690	14 690	15 000	15 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	404 197	8 673	400 000	250 000
Vedlikehold VVS	0	2 053	0	0
Vedlikehold elektro	11 675	7 553	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	1 344	5 447	5 000	5 000
Vedlikehold heis	96 378	75 533	100 000	100 000
Vedlikehold garasjer	1 188	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	62 775	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	25 409	24 908	31 000	27 000
Avsetning vedlikeholdsfond	-108	2	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	602 857	124 170	536 000	382 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	389 150	165 468	150 000	460 000
Renholdstjenester	59 724	56 532	63 000	60 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	19 600	13 519	15 000	21 000
Sum driftskostnader	468 474	235 519	228 000	541 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	22 567	22 325	25 000	24 000
Lyspærer, sikringer etc	11 923	6 603	0	0
Verktøy og redskaper	263	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 792	8 295	15 000	10 000
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita	0	531	0	0
Generalforsamling/årsmøte	13 034	5 167	10 000	10 000
Velferdskostnader	10 097	644	0	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	585	540	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	72 660	46 506	67 000	71 000

Note 9 Anleggsmidler**Bygninger**

Anskaffelseskost pr.01.01	69 211 990
Anskaffelseskost pr.31.12	69 211 990

Bokført verdi pr.31.12 69 211 990

Anskaffelsesår 2006

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 180 000 fordelt på 36 à kr 5 000.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	11 681 431	10 535 381
Tilført til/fra EK fra årets resultat	416 955	1 146 050
Sum opptjent egenkapital 31.12	12 098 386	11 681 431

Note 12 Pantelån**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2007

34 601 990

Nedbetalt tidligere

23 800 325

Nedbetalt i år

182 784

Innbetalt IN i år

1 358 368

Lånesaldo 31.12

9 260 513

Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2048

Sum langsiktig gjeld

9 260 513

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel IN restansvar som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 872 442	60 342 923
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	69 211 990	69 211 990
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	74 610 000	74 610 000

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 992 364	2 517 086
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	416 955	1 146 050
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	2
Fradrag for gjennomført vedlikehold ført mot vedlikeholdsavsetninger	-108	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-182 784	-390 225
Nedskrivning IN-gjeld	-287 697	-280 547
Endringer i andre langsiktige poster	108	-2
B. Årets endring i disponible midler	-53 526	475 278
C. Disponible midler 31.12	2 938 839	2 992 364
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 332 670	3 029 652
- Kortsiktig gjeld	393 832	37 287
= Disponible midler 31.12	2 938 838	2 992 364

707 2024 Årsregnskap.pdf

Navn
Davis, Richard Aaron

Dato
2025-02-21

Identifikasjon

 Davis, Richard Aaron

Navn
Filtvedt, Anne Grethe

Dato
2025-03-04

Identifikasjon

 Filtvedt, Anne Grethe

Navn
Volden, Tore Ludvig

Dato
2025-02-21

Identifikasjon

 Volden, Tore Ludvig



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

Til generalforsamlingen i Mysen Bysenter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mysen Bysenter Borettslag som viser et overskudd på NOK 416 955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

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
05.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
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
05.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

05.03.2025 22:11:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Mysen Bysenter Borettslag avholdes 08.04.2025 kl 18.00
Sted: Mysen Rackethall, Smedgata 21

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Mysen, 17.03.2025

Styret for Mysen Bysenter Borettslag

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

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 08.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styret foreslår at resultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møte.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Richard Davis

B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag: Odd Reidar Gulbrandsen og Gunn Berg

C. Valg av valgkomité

Forslag: Ola Ringstrøm, Marit J. Gulbrandsen og Bjørg T. Langbråten

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

Forslag: Delegat Richard Davis / varadelegat Tore L. Volden

Mysen Bysenter Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Richard Davis	(10.09.24-)	(Valgt for 1 år i 2024)
Styreleder	:	Fredrik Mortvedt	(-10.09.24)	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Anne-Grethe Filtvedt		(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Tore Ludvig Volden		(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	:	Reidar Gulbrandsen		(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem	:	Björg Toril Langbråten		(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomitè har bestått av Marit Gulbrandsen, Ola Ringstrøm og Gunn Berg.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024 har vært Fredrik Mortvedt som delegat og Tore Ludvig Volden som varadelegat.

SELSKAPSINFORMASJON

Mysen Bysenter Borettslag ble stiftet 10.05.2006 og har organisasjonsnummer 989 954 571.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger og er en av to seksjoner i Sameiet Smedgata 32. Eiendommen har gnr 330, bnr 329 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet saker som budsjettering, internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) og løpende vedlikehold.

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

Godkjent av styret, den 21.02.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 756 232	2 788 761	2 855 000	2 863 000
Annen driftsinntekt	2	8 354	11 608	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	12	287 697	280 547	0	0
Sum driftsinntekter		3 052 283	3 080 916	2 855 000	2 863 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	52 486	52 000	68 000
Konsulenttjenester	4	91 233	89 067	93 000	102 000
Kontingenter	5	14 690	14 690	15 000	15 000
Rep og vedlikehold	6	602 857	124 170	536 000	382 000
Forsikringer		2 142	2 072	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		412 056	410 570	480 000	493 000
Energi og fyring		51 485	52 309	70 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		216 708	206 112	225 000	228 000
Driftskostnader	7	468 474	235 519	228 000	541 000
Kostnader til fellesameier		140 940	131 124	141 000	142 000
Andre driftskostnader	8	72 660	46 506	67 000	71 000
Sum driftskostnader		2 141 705	1 364 623	1 909 000	2 104 000
Driftsresultat før finansposter		910 578	1 716 292	946 000	759 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		127 618	39 495	0	0
Finanskostnad		621 241	609 737	641 000	575 000
Sum finansposter		-493 623	-570 242	-641 000	-575 000
Årsresultat		416 955	1 146 050	305 000	184 000
Overført til annen egenkapital	11	416 955	1 146 050	0	0
Sum disponering		416 955	1 146 050	0	0

Balanse 31.12.2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	69 211 990	69 211 990
Sum varige driftsmidler		69 211 990	69 211 990
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	108
Sum finansielle anleggsmidler		0	108
Sum anleggsmidler		69 211 990	69 212 098
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		227 983	222 350
Kundefordringer		0	23 034
Andre fordringer		3 407	18 469
Sum fordringer		231 390	263 853
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 101 280	2 765 799
Sum omløpsmidler		3 332 670	3 029 652
SUM EIENDELER		72 544 660	72 241 750

Balanse 31.12.2024

Mysen Bysenter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
Annen egenkapital	11	12 098 386	11 681 431
Sum egenkapital		12 278 386	11 861 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		0	108
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	9 260 513	10 801 665
IN-Gjeld	12, 14	16 001 929	14 931 258
Borettsinnskudd	13, 14	34 610 000	34 610 000
Sum langsiktig gjeld		59 872 442	60 343 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		388 712	34 787
Annen kortsiktig gjeld		5 120	2 500
Sum kortsiktig gjeld		393 832	37 287
Sum gjeld		60 266 274	60 380 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 544 660	72 241 750

Mysen Bysenter Borettslag

Richard Aaron Davis
Styrets leder

Anne-Grethe Filtvedt
Styremedlem

Tore Ludvig Volden
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 952 208	1 828 656	1 952 000	2 104 000
3603 Stipulerte renter	0	3 888	0	0
3604 Stipulerte avdrag	0	119 232	0	0
3611 Andel renter IN	621 206	605 359	641 000	575 000
3612 Andel avdrag IN	182 818	231 626	262 000	184 000
Sum felleskostnader	2 756 232	2 788 761	2 855 000	2 863 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	8 354	11 608	0	0
Sum andre driftsinntekter	8 354	11 608	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	60 000	46 000	46 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 486	6 000	8 000
Sum lønnskostnader	68 460	52 486	52 000	68 000

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

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

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	72 395	69 379	72 000	76 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	14 025	15 000	20 000
HMS	0	913	1 000	1 000
Sum konsulentttjenester	91 233	89 067	93 000	102 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 090	14 690	15 000	2 000
Kontingent BORI	12 600	0	0	13 000
Sum kontingenter	14 690	14 690	15 000	15 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	404 197	8 673	400 000	250 000
Vedlikehold VVS	0	2 053	0	0
Vedlikehold elektro	11 675	7 553	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	1 344	5 447	5 000	5 000
Vedlikehold heis	96 378	75 533	100 000	100 000
Vedlikehold garasjer	1 188	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	62 775	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	25 409	24 908	31 000	27 000
Avsetning vedlikeholdsfond	-108	2	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	602 857	124 170	536 000	382 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	389 150	165 468	150 000	460 000
Renholdstjenester	59 724	56 532	63 000	60 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	19 600	13 519	15 000	21 000
Sum driftskostnader	468 474	235 519	228 000	541 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	22 567	22 325	25 000	24 000
Lyspærer, sikringer etc	11 923	6 603	0	0
Verktøy og redskaper	263	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 792	8 295	15 000	10 000
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita	0	531	0	0
Generalforsamling/årsmøte	13 034	5 167	10 000	10 000
Velferdskostnader	10 097	644	0	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	585	540	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	72 660	46 506	67 000	71 000

Note 9 Anleggsmidler**Bygninger**

Anskaffelseskost pr.01.01	69 211 990
Anskaffelseskost pr.31.12	69 211 990

Bokført verdi pr.31.12	69 211 990
------------------------	------------

Anskaffelsesår	2006
----------------	------

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 180 000 fordelt på 36 à kr 5 000.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	11 681 431	10 535 381
Tilført til/fra EK fra årets resultat	416 955	1 146 050
Sum opptjent egenkapital 31.12	12 098 386	11 681 431

Note 12 Pantelån**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2007

34 601 990

Nedbetalt tidligere

23 800 325

Nedbetalt i år

182 784

Innbetalt IN i år

1 358 368

Lånesaldo 31.12

9 260 513

Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2048

Sum langsiktig gjeld

9 260 513

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel IN restansvar som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	59 872 442	60 342 923
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	69 211 990	69 211 990
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	74 610 000	74 610 000

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 992 364	2 517 086
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	416 955	1 146 050
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	2
Fradrag for gjennomført vedlikehold ført mot vedlikeholdsavsetninger	-108	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-182 784	-390 225
Nedskrivning IN-gjeld	-287 697	-280 547
Endringer i andre langsiktige poster	108	-2
B. Årets endring i disponible midler	-53 526	475 278
C. Disponible midler 31.12	2 938 839	2 992 364
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 332 670	3 029 652
- Kortsiktig gjeld	393 832	37 287
= Disponible midler 31.12	2 938 838	2 992 364

707 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Davis, Richard Aaron

Dato

2025-02-21

Identifikasjon

 Davis, Richard Aaron

Navn

Filtvedt, Anne Grethe

Dato

2025-03-04

Identifikasjon

 Filtvedt, Anne Grethe

Navn

Volden, Tore Ludvig

Dato

2025-02-21

Identifikasjon

 Volden, Tore Ludvig



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

Til generalforsamlingen i Mysen Bysenter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mysen Bysenter Borettslag som viser et overskudd på NOK 416 955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

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
05.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
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
05.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

05.03.2025 22:11:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

707 Mysen Bysenter Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.04.2025

Sted: Smedgata 21 - Mysen Racketklubb

21 av 36 mulige stemmegivere var representert.

21 deltok fysisk

Sak 1 A-D: Konstituering

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

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Styreleder Richard Davis velges til møteleder. Hege Sand fra BORI BBL velges til sekretær. Anne Grethe Filtvedt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 052 283 mot budsjett 2 855 000

Utgifter: 2 141 705 mot budsjett 946 000

Resultat: 416 955 mot budsjett 305 000

Ved IN betalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN lånet nedbetales. Uten reduksjon restansvar er samlet resultat kr 129 258 som er kr 175 742 mindre enn budsjettet

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på møte.

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 60.000 som fordeles internt i styret.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker.

Sak 6 A-B: Personvalg

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styreleder (2 år)

Richard Davis Enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Odd Reidar Gulbrandsen Enstemmig valgt

Gunn Berg Enstemmig valgt

Sak 6 C: Valgkomitè

Valgkomitè (3 posisjoner)

Ola Gustav Ringstrøm Enstemmig valgt

Marit Johanne Gulbrandsen Enstemmig valgt

Bjørge Toril Langbråten Enstemmig valgt

Sak 6 D: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

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

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

Delegat Richard Davis Enstemmig valgt

Varadelegat Tore Ludvig Volden Enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 08.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Davis, Richard Aaron

Dato

2025-04-08

Navn

Filtvedt, Anne Grethe

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Davis, Richard Aaron

Identifikasjon

 Filtvedt, Anne Grethe

**BORI BBL**

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

Generert 29.01.26
Vår ref.: 707 / 2202
Meglern ref.: Ikke
oppgitt

Boligopplysninger

Andel	2202	Bolignr	H0302
Boligselskap	707 Mysen Bysenter Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	SMEDGATA 32 B, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Odd-Gunnar Lundebø	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.01.26: kr
6 326,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan
endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326

Andel fellesgjeld for Andel

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 5,50%	4	8 721 044	03.12.07 -
Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25			31.03.48

Selskap og eiendom

Selskap	707 Mysen Bysenter Borettslag (orgnr. 989954571)
Antall enheter	36
Styrets e-post	aarod@online.no
Styreleder	Richard Davis (95805928)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20888260)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/329
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 2 971,00
Formue	kr 99 349,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

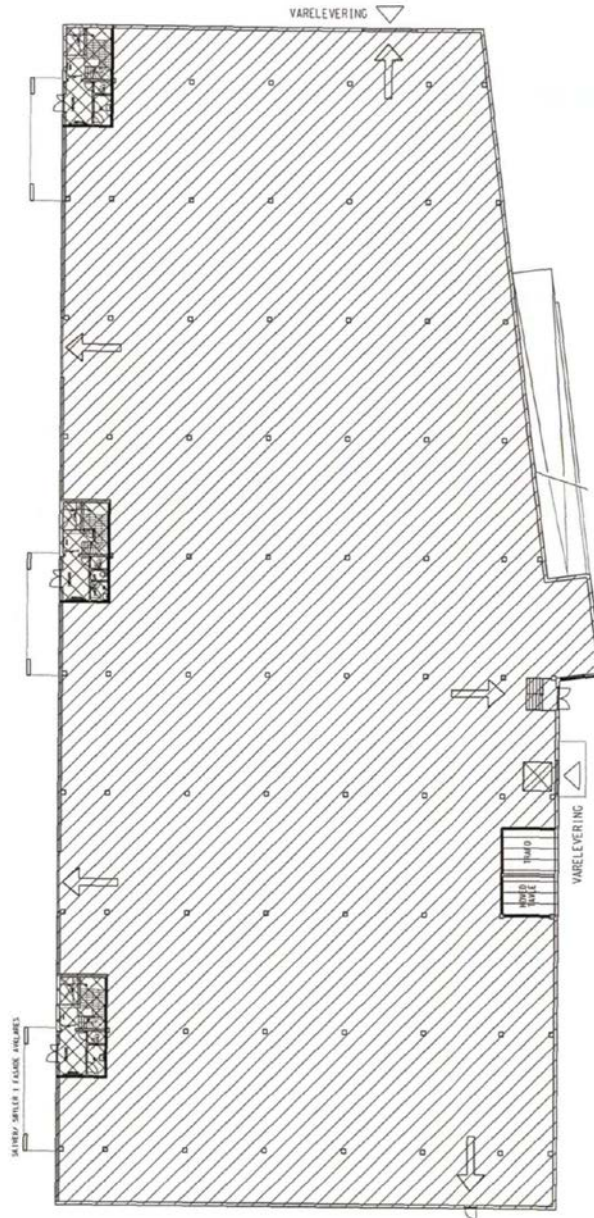
Borettslaget er forsikret i Fremtind via Sameiet Smedgata 32.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr år ifbm terminforfall pr 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

Bilag 2



EIDSBERG KOMMUNE
19 OKT 2006

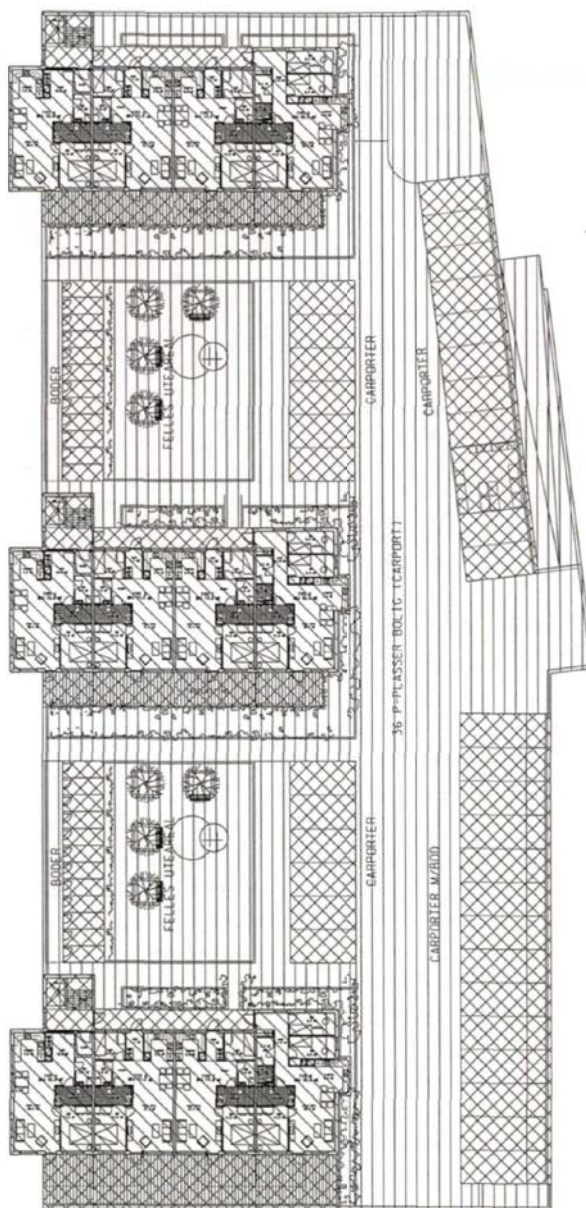
Sivartekniker MNA
MEINICH ARKITEKTER A.S.
Briskebyveien 74
Oslo
N-0259
Tlf: 22 64 24 00
Fax: 22 64 24 01

230/ 329 SMEDGATEN 32, MYSEN

Tegn: PLAN 1. ETASJE
Dato: 18.09.06
Mål: 1:400
Sogn: EAU
Kontr: ESO
Rev: A
Nr: 05/21951

	SEKSJON MERING. SNR. 1		TILLEGGSAREAL MERING		FELLESAREAL
	SEKSJON BOLIG. SNR. 2		TILLEGGSAREAL BOLIG		TILLEGGSAREAL BOLIG UTE

Bilag 3



TILLEGGSAREAL BOLIG UTE: 2.533m²

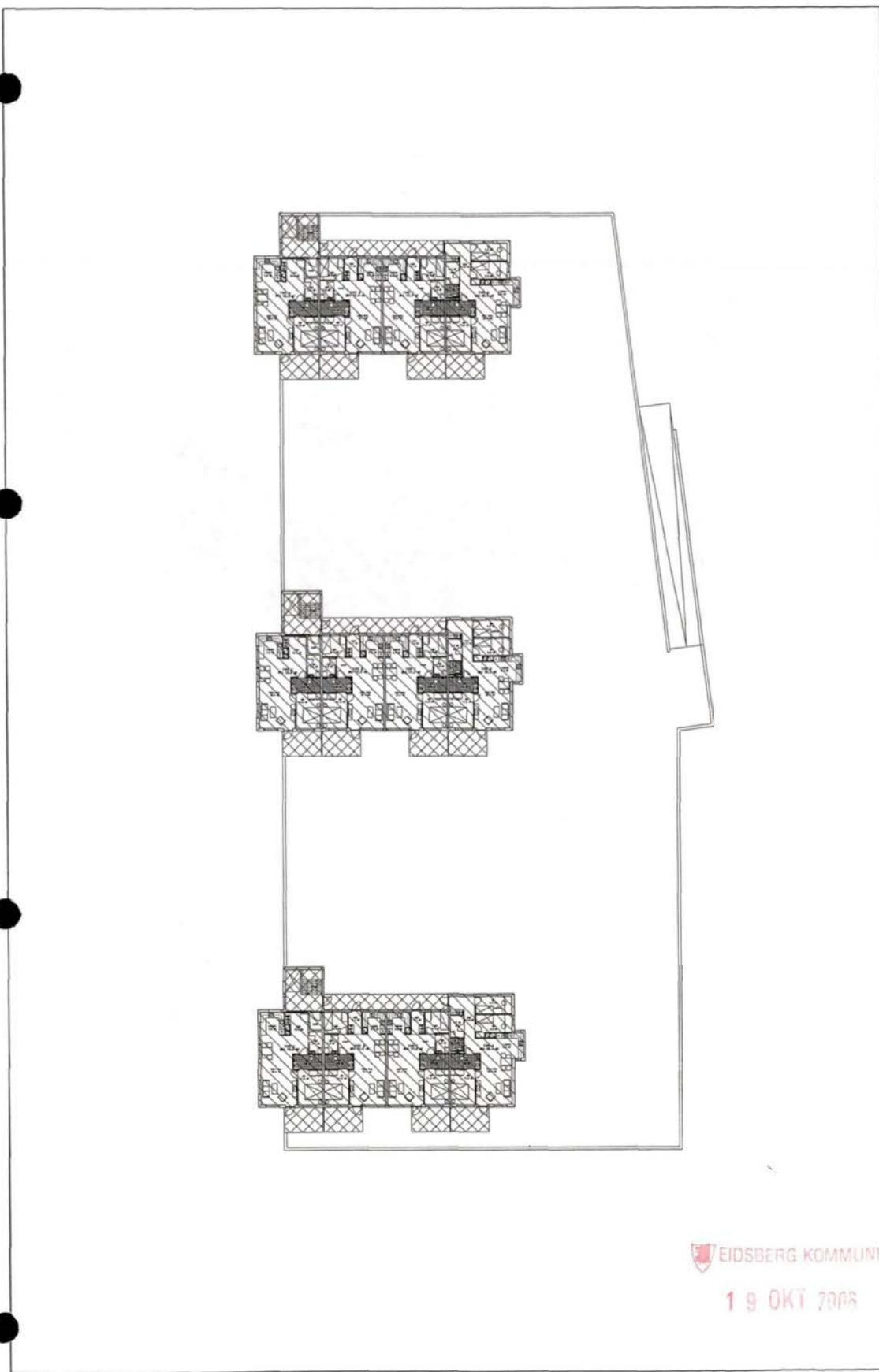
EIDSBERG KOMMUNE
19 OKT 2006

Sivilarkitekt MNA
MEINICH ARKITEKTER A.S
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 64 24 00
Fax: 22 64 24 01

230/ 329 SMEDGATEN 32, MYSEN				05121952	
Tegni: PLAN 2 ETASJE					
Dato: 18.09.06	Mål: 1:400	Sign: EAU	Kontr: ESO	Rev: A	Nr:

	SEKSJON NERING. SNR. 1		TILLEGGSAREAL NERING		FELLESAREAL
	SEKSJON BOLIG. SNR. 2		TILLEGGSAREAL BOLIG		TILLEGGSAREAL BOLIG UTE

Bilag 4



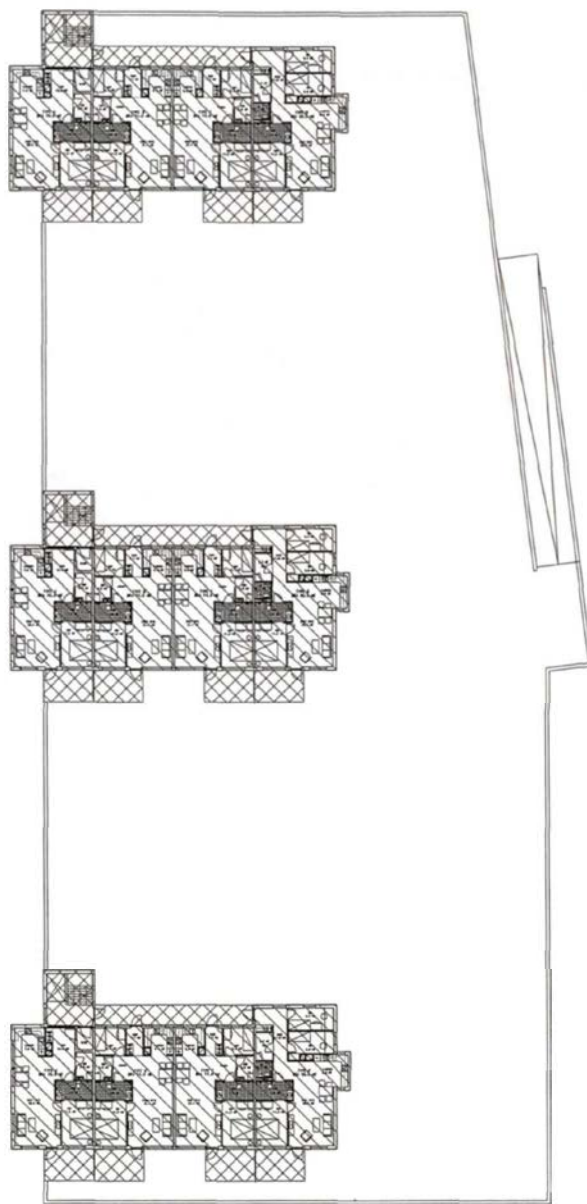
EIDSBERG KOMMUNE
19 OKT 2006

Sivardtekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER A/S
Bridgbyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 64 24 00
Fax: 22 64 24 01

230/ 329 SMEDGATEN 32, MYSEN				05121953	
Tegn: PLAN 3. ETASJE		Mål: 1:400		Sign: EAU Kontr: ESO Rev: A	
Date: 18.09.06		Mål: 1:400		Sign: EAU Kontr: ESO Rev: A	

	SEKSJON NERING. SNR. 1		TILLEGGSAREAL NERING		FELLESAREAL
	SEKSJON BOLIG. SNR. 2		TILLEGGSAREAL BOLIG		TILLEGGSAREAL BOLIG UTE

Bilag 5



EIDSBERG KOMMUNE
19 OKT 2006

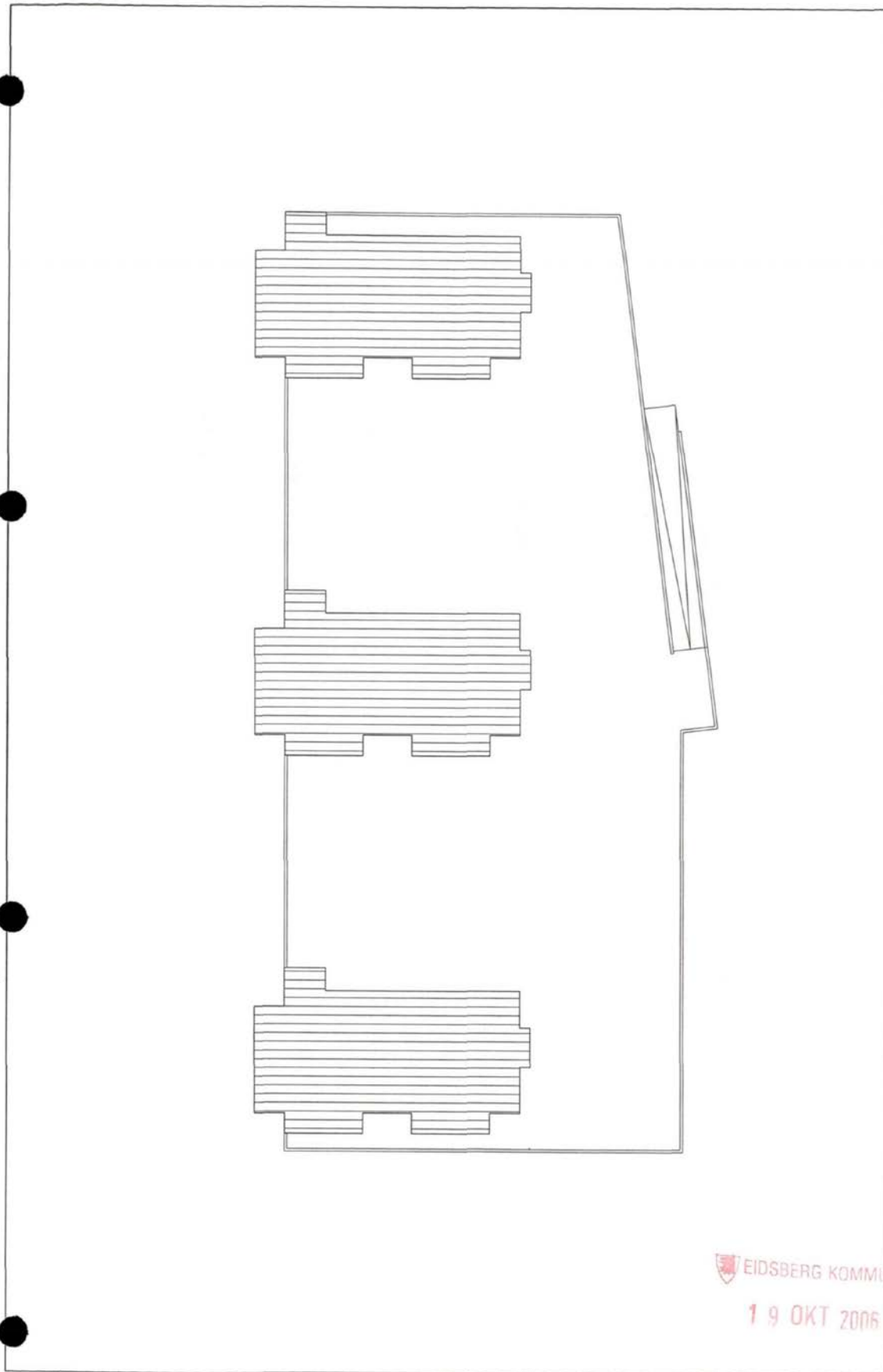
Sivartekster MNA
MEINICH ARKITEKTER A.S
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01

230/ 329 SMEDGATEN 32, MYSEN

05121954

Tegn: PLAN 4 ETASJE
Data: 18.09.06 Mål: 1:400 Sign: EAU Kontr: ESO Rev: A Nr:

	SEKSJON NERING. SNR. 1		TILLEGGSAREAL NERING		FELLESAREAL
	SEKSJON BOLIG. SNR. 2		TILLEGGSAREAL BOLIG		TILLEGGSAREAL BOLIG UTE



EIDSBERG KOMMUNE
19 OKT 2006

Sivilarkitekt MNA
MEINICH ARKITEKTER A.S.
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 64 24 00
Fax: 22 64 24 01

230/ 329 SMEDGATEN 32, MYSEN				Nr: 0512/955	
Tegn: TAKPLAN		Mål: 1:400		Sign. EAU Kontr. ESO Rev:	
Dato: 27.09.06					

SEKSJON NERING. SNR. 1	TILLEGGSAREAL NERING	FELLESAREAL
SEKSJON BOLIG. SNR. 2	TILLEGGSAREAL BOLIG	TILLEGGSAREAL BOLIG UTE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering etter pbl §12-2

Mysen sentrum,

Eidsberg kommune

PLAN-ID: 012520150001

Planbestemmelsesens dato: 09.03.2015, REV 18.08.2015.

Vedtatt: 10.9.2015.

REV 15.10.2018, 24.03.2020* og 22.03.2022**

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for konsentrert byvekst innenfor planområdet.

Intensjonen med planen er å sikre videreføring av stedets identitet, gode byrom, et tett nett av tydelige og gode forbindelser, et grønt preg og gode rammer for en klimariktig utvikling. Ny bebyggelse skal utformes med særskilt fokus på samspill med det offentlige rom, skala og gate-/ byromstrukturen.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)	Forkortelse:
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2, B3
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	B4, B5
- Boligbebyggelse - leilighetsbebyggelse	B6,B7,B8
- Sentrumsformål	S1-S30
- Offentlig og privat tjenesteyting	OPT1,OPT2, OPT3, OPT4
- Undervisning	U1
- Kirke/ annen religionsutøvelse	R1,R2,R3
- Forsamlingslokale	F1,F2,F3
- Lekeplass	L1
- Kombinert bebyggelse og anlegg – Undervisning/Bolig	U/B1, U/B2
- Forretning/kontor/industri	FKI

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(PBL 12-5, nr.2)**

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelvei
- Gangareal
- Annen veigrunn, grøntareal
- Annen veigrunn-tekniske anlegg
- Trasè for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Fjernvarmenett

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- | | |
|-----------------------------|--------|
| - Park | P1-P11 |
| - Naturområde-Grønnstruktur | N2-N4 |

Hensynssoner (PBL §12-6)

- | | |
|------------------------------|----------------|
| - Bevaring kulturmiljø H570 | H570_1-H570_12 |
| - Sikringssone friskt H140** | H140 |

§ 4 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 4.0 EKSISTERENDE PLANER OPPHEVES

Denne planen erstatter alle gjeldende reguleringsplaner i planområdet og har status foran eldre kommunedelplan for Mysen sentrum der det eventuelt er uoverensstemmelse mellom disse planene.

§ 4.1 MILJØHENSYN

Byggematerialer som anvendes skal i prinsippet ikke inneholde miljøgifter som står på Regjeringens prioriteringsliste, ref. St. melding 24 (2000 – 2001). Bygningsmaterialer som anvendes med innhold av miljøgifter som står på Regjeringens prioriteringsliste over stoffer som skal reduseres vesentlig innen 2010 kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at det ikke finnes gode erstatningsprodukter og/eller at alternative løsninger ikke kan brukes.

§ 4.2 ESTETIKK

Jf. PBL§11-9 stilles det krav om at det ved utarbeidelse av detaljregulering eller søknad om utbygging skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til estetikk og kvalitet i de bygde omgivelsene; forhold til kulturhistoriske verdier, landskap, gateløp og uterom, arkitektur for enkeltbygg- og forhold til kvartaler og byen som helhet, samt utforming av fasader og materialbruk.

§ 4.3 FORURENSET GRUNN

Ved terrenginngrep skal det gjøres undersøkelser i grunnen som avklarer om gjeldende normverdier iht forurensningsforskriftens kap. 2, vedlegg 1 er overskredet. I områder med

forurensset grunn skal det ved søknad om tillatelse til tiltak utarbeides tiltaksplan ihht forurensningsforskriftens kap. 2, før inngrep i grunnen utføres.

§ 4.4 OVERVANN

Det stilles krav til den enkelte utbygger, eller kvartalsutbyggingsprosjekter, at overvann fra takflater og plasser skal håndteres lokalt og ivaretas på egen grunn. Løsninger knyttet til slik overvannsproblematikk kan være etablering av grøntarealer, grønne tak, fordrøyningsbasseng eller andre alternative løsninger som tilfredsstiller krav til klimatilpasning i medhold av kommunens retningslinjer. Overvann tillates ikke ført inn i kommunalt ledningsnett. Det gjelder også urensset overvann i anleggsfasen.

§ 4.5 STØY

- a) Boligbebyggelse kan tillates med støynivå over L_{den} 55 dB på fasade, forutsatt at bebyggelsen har balansert ventilasjon, veggkonstruksjon og vinduer som sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{ekv} 30 dBA, og forutsatt at leiligheter er gjennomgående med stille side der støynivå på fasade ligger under L_{den} 55 dB.
- b) Arealer som inngår i minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal ha støynivå under L_{den} 55 dB. Det kan gis unntak fra denne bestemmelsen i de tilfellene hvor det i planen er angitt at felles uteoppholdsareal kan godkjennes i offentlige byrom.

§ 4.6 FJERNVARME

- a) Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m².
- b) Der det innenfor planområdet for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.
- c) Dispensasjon kan gis helt eller delvis der det dokumenteres at alternativ løsning for tiltak vil gi en miljømessig bedre løsning enn tilknytning.
- d) Dispensasjonssøknader avgjøres i samsvar med kommunens delegeringsreglement etter av fjernvarmeselskapet har hatt anledning til å uttale seg.

§ 4.7 RENOVASJON

I nybygg skal det settes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og skal være universelt utformet.

§ 4.8 GRUNNFORHOLD

Ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for innsynking, skred og flom ihht NVEs retningslinjer for «Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE 2/2000). Eventuell skredfare og tilhørende nødvendige tiltak skal avklares før rammesøknad sendes inn.

§ 4.9 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 4.10 UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal bygninger, innretninger, fellesområder og utearealer så langt det er mulig utformes etter prinsippene for universell utforming og gi rom for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i hele året og for alle aldre og funksjonsnivåer. Det vises i denne sammenheng til de til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter fra Miljøverndepartementet, Statens Bygningstekniske Etat og Husbanken.

§ 4.11 PARKERING

- a) I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellen under:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Virksomhet	Minimum	Minimum
Boliger	1,1 p-plass per boenhet	2 p-plasser Per boenhet
Næringsformål,	0,5 p-plass per 100m ² BRA per byggeprosjekt	≥ 2 p-plass per 100m ² BRA per byggeprosjekt

- b) For offentlige, allmenntilgjengelige bygg og anlegg, forsamlingslokaler og kjøpesenter skal behovet vurderes særskilt.
- c) Der det stilles krav til detaljreguleringsplaner skal det legges til rette for parkeringsdekning for ansatte og besøkende i medhold av kommunale parkeringsvedtekter.
- d) Av samlet antall parkeringsplasser, skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig avstand til hovedatkomst.
- e) Parkeringsplasser skal anlegges under terreng eller i parkeringshus. Besøksparkering for boliger og korttidsparkering for forflytningshemmede kan tillates på terreng. Parkering på terreng medregnes i %-BRA med 18 m² BRA pr. parkeringsplass.
- f) Parkeringsplasser for forflytningshemmede dimensjoneres med 4,5 x 6,0 meter. Ved parkering etter hverandre skal det i tillegg være en sone for løfteplattform bak kjøretøyet på ca 2,0 meter.
- g) Sykkelparkeringsplasser til bolig og kontor skal, med unntak av besøksparkering, anlegges innenfor avstengt areal i bebyggelsen.
- h) Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykkel ved at alle biloppstillingsplasser for bolig, 10% av biloppstillingsplasser for næringsformål og 10 % av sykkelparkeringsplasser tilknyttet boliger skal ha en dedikert 16 ampere, 230 V kurs.

§ 4.12 BOLIGKVALITET

- a) Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst tillates ikke. For gjennomgående leiligheter bør leilighetsdybden ikke overstige 14 meter ekskl. balkong og yttervegg.
- b) Ensidede leiligheter, dog ikke mot nord, kan vurderes dersom boligkvaliteten ved en ensidig løsning er høyere enn ved en gjennomgående løsning. I så fall skal leilighetsdybde ikke overstige leilighetens fasadebredde.

§ 4.13 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREALER

- a) Minste uteoppholdsareal MUA= 25 m² pr boenhet, inklusive arealer til lek samt

- private- og felles uteoppholdsarealer.
- b) Felles uteoppholdsareal skal avsettes på terreng eller lokk.
 - c) Privat uteoppholdsareal kan medregnes i MUA og tillates anlagt på terreng, balkong, lokk eller tak.
 - d) Minimum 80% av felles uteoppholdsareal, dog ikke mindre enn 150 m², skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). SFUA skal være tilrettelagt for variert uteopphold herunder lek og aktivitet.
 - e) Uteoppholdsarealer skal plasseres på de mest solfylte arealene og skal være tilgjengelige for alle brukergrupper. Minst 30% av SFUA skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00. Følgende arealer skal ikke regnes med i felles uteopphold:
 - Areal brattere enn 1:5
 - Areal smalere enn 5 meter
 - Små areal og fysiske installasjoner uegnet for lek- og opphold
 - Parkerings- og kjørearealer
 - f) Uteoppholdsarealer skal utformes med variert beplantning for å skape grønne, attraktive uterom med høy brukskvalitet og rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Inngang til boliger skal skjermes og i størst mulig grad gis en privat karakter med mulighet for sittemøbler. Takflater / lokk som benyttes til felles uteoppholdsareal skal ha beplantning på minst 20% av samlet areal.
 - g) Uteoppholdsarealer tillates ikke benyttet til parkering, varelevering, lagring eller liknende.
 - h) For nye boligområder skal det avsettes minimum 5m² areal til nærlek for hver ny boligenhet, men ikke mindre enn 100m². For områder med over 50 boligheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1000 m² for hver 50. bolig. Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen. Til områder for kvartallek kan tilliggende parkområder inngå der avstand mellom bebyggelse og parkområde ikke er mer enn 250m.

§ 4.14 KRAV TIL DOKUMENTASJON VED RAMMESØKNAD

Sammen med søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal følgende dokumentasjon leveres:

1. Situasjonsplan som viser:
 - Bebyggelsens plassering
 - Atkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal
 - Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
 - Uteoppholdsareal og lekeareal
 - Terrengforhold vist ved koter for eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller e.l.
2. Snitt og 3-d modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.
3. Fasadeoppriss og materialbruk.
4. Beskrivelse av den arkitektoniske kvaliteten av ny bebyggelse og forhold til det offentlige rom, herunder dokumentasjon om hvordan det oppnås god kontakt mellom bebyggelsens første etasje og byrommet.
5. Vurdering av bebyggelses volumoppbygging og fasadeutforming i forhold til byens skala. Virkning av byggehøyder skal dokumenteres med illustrasjoner / studier av

nær- og fjernvirkning hvis de overstiger 4 + 1 tilbaketrunket etasjer. Standpunkter for visualiseringen skal være hovedsakelig fra bakkeplan og skal avtales med kommunen.

6. Sol- og skyggeforhold for offentlige arealer, boliger og uterom 21. mars og 1.mai kl. 12.00, 15.00 og 18.00
7. Redegjørelse for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.
8. Redegjørelse for miljøprofil og energibruk, bruk av materialer og redegjørelse for behandling av masser.
9. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer og kvartalet, deriblant forhold til sol og miljøbelastninger.

§ 4.15 UTMOMHUSPLAN

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller ett-trinns søknad leveres utomhusplan i 1: 200 for den ubebygde delen av tomten, felles oppholdsarealer på tak og tiliggende utomhusanlegg som er tilgjengelige for allmennheten.

Utomhusplan med vedlegg skal vise:

1. Bebyggelsens plassering, herunder utforming og plassering av anlegg for:
 - Varelevering og avfallshåndtering
2. Trafikkforhold, herunder:
 - Areal for gående og kjørende med angivelse av framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
 - Parkering på terreng for bil og sykkel, inkludert plassering og utforming av parkeringsplass for bevegelseshemmede
 - Gang- og sykkeladkomst til/fra hovedinngang/parkeringsanlegg
3. Terrengforhold, herunder:
 - Eksisterende og fremtidig terreng vist ved koter
 - Skråningsutslag og murer
 - Punkthøyder ved inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur, mv.
 - Stigningsforhold på gang- og kjøreadkomster og uteoppholdsareal
4. Vegetasjon, ny beplantning med angivelse av planteslag og materialbruk i overflatedekker. Ledelinjer utomhus.
5. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
6. Tekniske forhold, herunder:
 - Plassering av sluk og eventuelle vannspeil
 - Gjerder/rekkverk, trapper, ramper, støyskjermer/-voller
7. Vinterbruk, herunder snølagring, belysning, vinteraktiviteter med mer.
8. Sammenheng med og avgrensning mot tiliggende utearealer og offentlige rom.

§ 5 FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§ 5.1 FELLES BESTEMMELSER

§ 5.1.1 Detaljregulering og krav om felles planlegging

Det må foreligge vedtatt detaljregulering før tillatelse til tiltak kan gis. Dette gjelder feltene B1-B3, U/B1-U/B2, U1, S2, S3, S10-S13, S14, S16, S17, S19, S22, S23, S30, OPT4.

Krav om detaljregulering skal følge den feltvise inndelingen i illustrasjonsplan LA-1000.2. Resterende felt i reguleringsplanen kan benytte rammesøknad direkte for nye tiltak.

§ 5.2 SKALA

Større volumer skal deles opp og det skal sikres variasjon i lange fasadeløp. Maksimal

sammenhengende fasadelengde er 30 m. Fasader som er lengre enn 30 meter oppdeles i vertikalplanet for å skape variasjon og rytme. Minimum byggehøyde er 3 etasjer med dimensjonering til maks høyde satt i plan.

§ 5.2.1 Kvartalsstruktur

Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen med sammenhengende fasader som danner vegger i gater- og byrom. Fasadene skal gjennom sin arkitektoniske utforming henvende seg til gaterommet.

§ 5.2.2 Forholdet til det offentlige rom

Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, torg og annet offentlig rom.

Det skal legges spesielt vekt på forholdet mellom boliger i bebyggelsens første etasje og byrommet. Gulvnivå for boliger i 1. etasje mot offentlige gater, torg og parker skal ligge med 0,5 – 1,0 m over terreng.

For næringsarealer skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 meter mellom gatenivå og etasjeskille. Alle næringsfasadene skal utformes på en måte som sikrer god kontakt mellom inne og ute.

§ 5.2.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen hvis ikke annet er vist i planen. Mot gaten skal bygningenes fasade ligge i byggegrensen. Avvik fra byggegrensen for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk kan tillates. Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrensen.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak langs Fv 129 og 692 før gjennomføring

Byggegrenser til jernbanen (målt fra nærmeste spormidt):

20 meter til boligformål samt til boliger som oppføres innenfor områder avsatt til sentrumsformål

15 meter til sentrumsformål og forretning/kontor/industri, unntatt boliger

9 meter til parkering/trafikkareal

5 meter til gang-/sykkelareal

§ 5.2.4 Utforming

Parkeringsanlegg tillates eksponert mot offentlige gater og byrom med maksimalt 50% av fasadens lengde. Inn- og utkjørsler inkludert ramper skal integreres i bebyggelsen.

Eksisterende og nye transformatorstasjoner skal integreres i ny bebyggelse.

§ 5.2.5 Taklandskapet

Takene skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det anbefales minimum 50% grønne vegetative tak (sedum e.l.). Det skal legges til rette for opphold ved etablering av takterrasser og takhager på min. 50% av takarealene.

Ved nybygging og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan tillates takoppbygning med inntil 3 m over maks. gesims, og inntil 10% av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 4 meter.

§ 5.2.6 Rekkefølge for bebyggelse

Ved vesentlig tidsopphold i utbyggingen av de ulike tomtestripene skal alle deler av fasaden mot den påfølgende tomtestripen opparbeides med bestandige materialer som ikke bryter kvalitativt med eksisterende bebyggelse.

§ 5.2.7 Hensynssoner for kulturmiljø, H570_1-H570_12

Ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade, skal det tas hensyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til bygningsmiljøet. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Bygninger som er merket som bevaringsverdige (tykk strek) tillates ikke revet.

H570_7 Nordre Mysen – det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Hageanlegget og eksisterende bygninger skal bevares som en del av kulturmiljøet. Låvebygning kan erstattes med et tilsvarende volum, slik at kulturmiljøet opprettholdes.

§ 5.2.8 Hensynssone friskt**

Felt for Sikringssone - Friskt H140. Innenfor felt H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m og lavere enn 3,5 m over tilstøtende veibaner. Enkeltstående lysmaster, siktstolper eller liknende anses ikke som sikthindrende.

§ 5.2.9 Smug

Eksisterende smug skal bevares. Smugene beholdes åpne og tilgjengelige, men kan stenges om natten. Det vises til temahefte «Smugene i Mysen». Antall smug kan vurderes dersom et utbyggingsmønster tilsier alternative løsninger.

§ 5.3 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 som berører flere hjemmelshavere, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2, jf. § 5 annet ledd ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet.

§ 6 BYGGEOMRÅDENE

§ 6.1 BOLIGBEBYGGELSE

§ 6.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, Felt B1, B2, B3

- a) Innenfor området tillates boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Mulighet for trinnvis utbygging og konsekvenser for eksisterende bebyggelse skal

dokumenteres.

- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Bebyggelsen skal ha pultak eller flate tak.
- e) Parkering skal skje på egen tomt som integrert del av bebyggelsen.
- f) Barnehage kan etableres innenfor boligformålet.
- g) Prosent bebygd areal skal ikke overstige %BRA=125%.

§ 6.1.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, Felt B4, B5

- a) Innenfor området tillates boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Prosent bebygd areal skal ikke overstige %BYA=30%
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Parkering skal skje på egen tomt.

§ 6.1.3 Boligbebyggelse, leilighetsbygg Felt B6, B7, B8

- a) Innenfor området tillates boligbebyggelse – leilighetsbygg
- b) For B6 tillates bebyggelsen oppført i inntil 4 etasjer. Maks %BRA=225%.
- c) For B7 tillates bebyggelsen oppført i inntil 3 etasjer. Maks %BYA=35%.
- d) For B8 tillates bebyggelsen oppført i inntil 3 etasjer. Maks %BRA=125%.
- e) Gjennomsnittlig brutto etasjehøyde er 3,4 meter.
- f) B6 - møneretning på bebyggelsen skal orienteres parallelt med eller vinkelrett på David Blids gate.
- g) Maksimal fasadelengde skal være 25 meter, og minste sprang i fasade skal være 2 meter sett på horisontalplan
- h) Beboerparkering skal være i p-kjeller.

§ 6.2 SENTRUMSFORMÅL

Områdene reguleres til sentrumsformål, som inkluderer bolig, forretning og tjenesteyting.

§ 6.2.1 Sentrumsformål, Felt S1, S2, S3

- a) Det kan bygges inntil 4 etasjer. 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- b) Maksimal %-BRA=225%
- c) Beboerparkering skal være i p-kjeller.
- d) Det tillates ikke boliger på gateplan mot Smedgata, men det kan legges til rette for parkering, boder og næringsvirksomhet av varierende art.

§ 6.2.2 Sentrumsformål, Felt S4, S5

- a) Det kan bygges inntil 3 etasjer. 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer på 3 meter.
- b) Maksimal %-BRA=175%
- c) Beboerparkering skal være i p-kjeller.
- d) Det tillates ikke boliger på gateplan mot Smedgata, men det kan legges til rette for parkering, boder og næringsvirksomhet av varierende art.

§ 6.2.3 Sentrumsformål, Felt S6, S7, S8, S9, "Gamle sentrum"

- a) Planen legger til rette for en fortetting av eksisterende bebygd område.

S6, S7 - det kan bygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%.

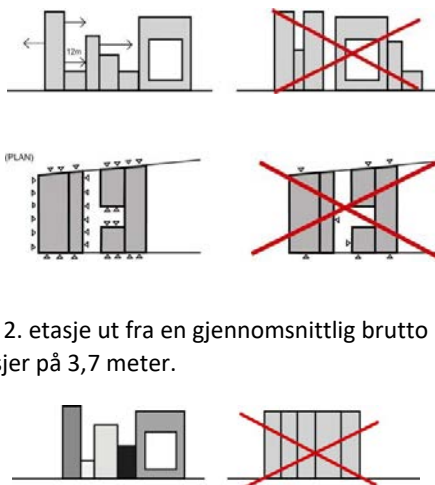
S8, S9 - det kan bygges inntil 4 etasjer. Maksimal %-BRA=225%

For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 4 meter og for øvrige etasjer på 3,4 meter.

- b) På gateplan skal arealene inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål. Forretninger og øvrige virksomheter skal ha minimum én inngang pr. virksomhet/foretak mot offentlig tilgjengelige arealer.
- c) Hver ny bygning skal kontrastere eksisterende bebyggelse hva angår form, materialbruk og design. I søknad om rammetillatelse for nybygg skal det redegjøres detaljert for materialbruk og fargevalg på fasadene, supplert med detaljtegninger.
- d) Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde.
- e) Beboerparkering skal være i p-kjeller.

§ 6.2.4 Sentrumsformål, Felt S10, S11, S12, S13, Smedgata Syd

- a) Byggeavtrykkene skal inndeles i gjennomgående striper fra Smedgata til Torgata. Maksimum bredde på en fasadestripe skal være 25 meter. Det kan bygges inntil 7 etasjer målt fra gjennomsnittlig terreng Smedgata, med unntak av S10 hvor det kan bygges inntil 5 etasjer.
- b) Hver bygningsstripe skal ha sin egen identitet, form, materialbruk og design ulik nabostripene. Dette gjelder også når flere tomter utbygges samtidig som et helhetlig prosjekt.
- c) Fra boligfasade med vinduer skal det være min. 12 meter avstand til nabobygg. På gateplan skal det være minimum 7 meter mellom bygningene.
- d) Det tillates ikke boliger på gateplan mot Smedgata, men det kan legges til rette for parkering, boder og næringsvirksomhet av varierende art. Det tillates boliger i alle øvrige etasjer, også på gateplan med adkomst fra Torggata.
- e) Maksimal %-BRA =350%, beregnet for 1. og 2. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 4,0 meter og for øvrige etasjer på 3,7 meter.
- f) Tilbaketrunket bebyggelse tillates dersom helhetlig gate- og byromsforløp sikres.
- g) Byggehøyden mot Smedgata skal variere med minst to etasjer, tilsvarende 2 x 3,7 m, mellom to tiliggende tomtestriper.
- h) Byggehøyden mot Torggata skal variere med minst 2 etasjer, tilsvarende 2 x 3,7 m, mellom to tiliggende tomtestriper.
- i) Ubebygde tomtestriper skal utformes som åpne uterom.
- j) Beboerparkering skal være i p-kjeller.



§ 6.2.5 Sentrumsformål, Kaupangkvartalet Felt S14, S15, S30

- a) Det kan bygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%
- b) På gateplan skal arealene inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål, med unntak av arealer langs Torggata hvor det gis anledning til boligutnyttelse på gateplan.

- c) Beboerparkering skal være i p-kjeller.
- d) Innenfor S30 kan det oppføres ett signalbygg som kan avvike fra den regulerte høyden.

§ 6.2.6 Sentrumsområde, Felt S16, S17, S18, S19, Sagtomta

- a) S16 - det kan bygges inntil 7 etasjer. Maksimal %-BRA=350%
S17 – det kan bygges inntil 6 etasjer. Maksimal %-BRA=300%
S19 – det kan bygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%
For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- b) På gateplan skal arealene inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål. Dette gjelder ikke for S19 med fasade mot B6.
- c) Beboerparkering skal være i p-kjeller.
- d) S19 - møneretning på bebyggelsen skal orienteres parallelt med eller vinkelrett på David Blids gate.

§ 6.2.7 Sentrumsområde, Felt S20, S21, S22, S23, Jernbanegaten

- a) Det kan bygges inntil 6 etasjer. Maksimal %-BRA=300%. *For felt S20 er maksimal %-BRA=275%, felt S21 er maksimal %-BRA=390% og felt S22 er maksimal %-BRA=320%. ***
For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- b) På gateplan skal arealene inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål.
- c) Det stilles krav til variasjon i fasadeuttrykk mot Jernbanegata.
- d) Beboerparkering skal være i p-kjeller.

§ 6.2.8 Sentrumsområde, Felt S24, S25, S26: «Mørstadkvartalet»

- a) S24 – det kan bygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%
S25, S26 – det kan bygges inntil 4 etasjer. Maksimal %-BRA=225%
For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- b) Det tillates ikke boliger på gateplan mot Smedgata, men det kan legges til rette for parkering, boder og næringsvirksomhet av varierende art. For øvrige gater kan det tillates boliger på gateplan.
- c) Beboerparkering skal være i p-kjeller.

§ 6.2.9 Sentrumsområde, Felt S27, S28

- a) Bebyggelse tillates oppført i maksimalt 3 etasjer. Maksimal %-BRA=150%.
Fro 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- b) Publikumsrettet virksomhet kan ha parkering på bakken.
- c) Det tillates ikke boliger på gateplan mot Smedgata, men det kan legges til rette for parkering, boder og næringsvirksomhet av varierende art.
- d) Parkering for boliger skal være i p-kjeller.

§ 6.2.10 Sentrumsområde, Felt S18, S29

- a) Det kan bygges inntil 4 etasjer. Maksimal %-BRA=225%
For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- b) På gateplan skal arealene inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til

- bygningenes ulike formål.
- c) Beboerparkering skal være i p-kjeller.
- d) Aktuelt område for kvartalslek kan være Mysen torg/park.

§ 6.3 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING, FELT OPT1, OPT2, OPT3, OPT4

- a) Innenfor felt OPT tillates følgende funksjoner: Kulturinstitusjoner, arkiv/lager, treningssenter, helserelaterte tjenester, administrasjon, konsulentvirksomhet, barnehage, undervisning, institusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Verneverdige bygninger «Nordre Mysen» er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
- c) Innenfor OPT4 kan det oppføres bad/svømmeanlegg til offentlig bruk.

§ 6.4 UNDERVISNING

§ 6.4.1 U1 Område for undervisning «Gymnaskvartalet»

- a) Området er område for videregående skole. Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg; undervisning og annen offentlig tjenesteyting. Eventuell oppføring av støyskjerming for å sikre at støynivå på arbeids- og oppholdsarealer ute og innendørs er under de til enhver tid gjeldende grenser i lover og forskrifter er også tillatt.
- b) Før oppføring av ny bebyggelse stilles det krav om vedtatt detaljregulering. Detaljreguleringen må omfatte hele det regulerte feltet.
- c) Parkering skal dekkles på egen tomt, og være tilstrekkelig for ansatte og elever i tråd med fellesbestemmelse om parkering. Minst 60% av parkering skal være i p-kjeller.
- d) Maksimal gesimshøyde skal være 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng, det tillates opp til 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng for inntil 25% av bebyggelsen.
- e) Eksisterende boliger/næringsområder tillates vedlikeholdt.
- f) Det skal sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende MUA = 40% av det samlede bruksareal (BRA) for bebyggelsen innenfor området.

§ 6.5 OMRÅDE U/B1, U/B2– KOMBINERT FORMÅL UNDERVISNING/BOLIG

- a) Området skal detaljreguleres som en helhet.
- b) Minimum 50% av arealet skal i sammenheng avsettes til skoleformål.
- c) På maksimum 50% av arealet tillates boligbebyggelse – leilighetsbygg
- d) U/B1 kan bygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%.
U/B2 kan bygges inntil 4 etasjer. Maksimal %-BRA=225%.
For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 3,6 meter, og øvrige etasjer 3 meter.
- e) Møneretning på bebyggelsen skal orienteres parallelt med eller vinkelrett på David Blids gate.
- f) Maksimal fasadelengde skal være 25 meter, og minste sprang i fasade skal være 2 meter sett på horisontalplan
- g) Beboerparkering skal være i p-kjeller.

§ 6.6 FORSAMLINGSLOKALE

Område reguleres til forsamlingslokale for allment foreningsliv.

§ 6.7 KIRKE/ANNEN RELIGIONSUTØVELSE

Område reguleres til utøvelse av religiøse aktiviteter.

§ 7 LEK

- a) Lekeplass L1 skal være felles for alle B1, B2 og B3. Lekeplassene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området samtidig med deling.
- b) Lekeplassen skal minimum være opparbeidet med drenert, gruslagt dekke på 1000 m². Minimum 1000 m² av lekeplassene skal forbeholdes naturlig vegetasjon (skog). Lekeplassene tillates ellers opparbeidet for lek og plasskrevende aktiviteter som ballspill, skate og annet.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 GENERELT:

Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning av samferdselsanleggene til omgivelsene, med materialbruk og opparbeiding av alle arealer med høy kvalitet.

Kryss mellom bilveg og gang-/sykkelveg skal utformes slik at myke trafikanter Prioriteres, særlig med tanke på universell utforming. Gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal så langt som mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Adkomst til Mysen skal oppleves tydelig og inviterende til Mysen sentrum.

§ 8.2 FJERNVARMENETT

Innenfor felt FV1 tillates funksjoner knyttet til offentlig fjernvarmeanlegg.

§8.3 ANNEN VEIGRUNN, GRØNTAREAL*

Formålet skal sikre nødvendig areal for vegtekniske anlegg og konstruksjoner i grunnen og på bakkeplan, og spleise sammen tilstøtende areal terrengmessig med et vegetert preg.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR OG MØTEPLASSER

Alle formål regulert til grønnstruktur er offentlig og til allmenn bruk. Områdene skal ha et tydelig grønt preg og beplantes. Det tillates tiltak som forstøtningsmurer, trapper, ramper og nødvendige konstruksjoner i forbindelse med etablering av gang/sykkel-forbindelser, sykkelparkering, aktiviteter, lek og opphold.

§ 9.1 PARK, FELT O-P1 - O-P11

- a) Områdene skal benyttes som bypark med mulighet for opphold, rekreasjon og lek.
- b) I område P1 og P11 skal det opparbeides gjennomgående gangforbindelse, som en visuell forlengelse av Storgaten.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan for

opparbeidelsen av parkene

§ 9.2 NATUR- OG GRØNNSTRUKTUR, FELT O-N1 – O-N4

- a) Det kan opparbeides gangforbindelse gjennom området som knyttes til park o-P11.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- c) Det tillates etablert enkle tiltak for ferdsel, opphold og rekreasjon langs elva.

§ 9.3 TORG 1, 2 OG 3.

Det tillates publikumsrettet virksomhet på gateplan i bolig- og utbyggingsområder som grenser til torgene

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

- a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei herunder fortau og gang- og sykkelvei inkludert tilhørende annen veigrunn, vann- og avløpsanlegg er fradelt, opparbeidet og overtatt av Eidsberg kommune fram til og langs den side av tomte hvor tomte har sin adkomst.
- b) I tabellen under fremgår hvilke deler av offentlig/felles grønnstruktur som skal være fradelt, opparbeidet og eventuelt overtatt av Eidsberg kommune før første midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen kan gis.

P1, P11	B1/ B2
L1	B1/ B2/ B3
P3	S20/ S6
P4	S10/ S11
P5	S18
P6	B7/ U/B2
P7	S15
P8	S12/ S13
P9	S26/ S27
P10	B6/ S23
Torg2	S19/ U/B1

- c) Parkeringsanlegg som er nødvendig for bebyggelsen må være ferdig opparbeidet, før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- d) Utomhusarealer inkludert uteoppholdsareal tilknyttet det enkelte bygg må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis.
- e) Nødvendige støyttiltak må være ferdigstilt før brukstillatelse for bolig kan gis.
- f) Utbygging av områdene B1-B3 kan ikke igangsettes før minimum 25% av Sagtomta og 25% av Gjensidigekvartalet er realisert, eller det har gått 5 år, regnet fra vedtak av denne områderegeringsplanen.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	330	Bruksnr.	329	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Smedgata 32B, 1850 MYSEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal KPHensynsonenavn KPFare 5 931 m² H320 Flomfare
	Delareal Arealbruk Områdenavn 8 300 m² Sentrumsformål, Nåværende SF3-1

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² Arealbruk Veiareal,Nåværende
	Delareal 8 283 m ² Arealbruk Bybebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012520150001
Navn	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5737/012520150001_Bestemmelser%20endret%2028.01.2022%20vedtatt%2022.03.2022.pdf
Delarealer	Delareal 71 m ² Formål Fortau Feltnavn o_Fortau
	Delareal 26 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn o_Kjøreveg
	Delareal 8 203 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn S26



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Erik Lundebø

Odd Tore Lundebø

Boligen

Smedgata 32B

1850 Mysen

3118-330/329/0/2

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det er antydning til svartsopp i tak i utebod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Smedgata 32B - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mysen idrettshall	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Mysen stasjon	9 min
Linje R22	
0.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	5 min
481 elever, 22 klasser	
0.4 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
434 elever, 19 klasser	
0.5 km	
Mysen videregående skole	8 min
800 elever, 50 klasser	
0.7 km	

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

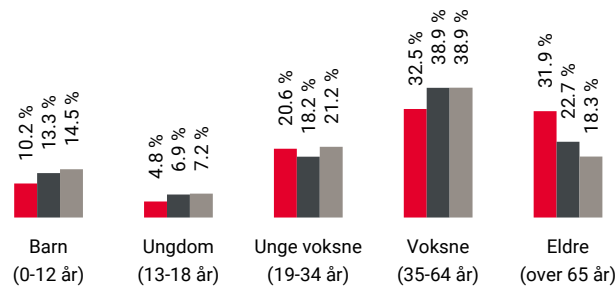
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	10 min
91 barn	
0.7 km	
Symra barnehage (0-5 år)	9 min
53 barn	
0.7 km	
Susebakke barnehage (0-5 år)	21 min
91 barn	
1.8 km	

Dagligvare

Kiwi Mysen	1 min
PostNord	0.1 km
Coop Extra Mysen	2 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



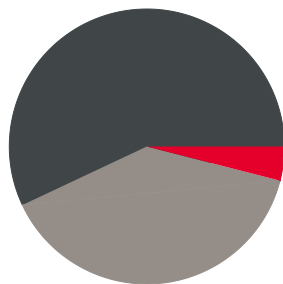
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

	Mysenhallen Aktivitetshall	2 min	0.1 km
	Måsan sandvolleyballbane 1 Sandvolleyball	3 min	0.2 km
	Family Sports Club Mysen	6 min	
	A.C.E Xpress Mysen	9 min	

Boligmasse



4% enebolig
57% blokk
39% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

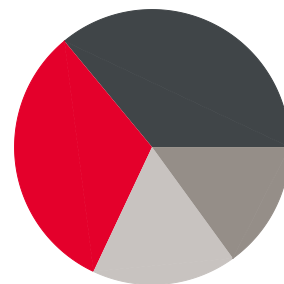
1 min



Vitusapotek Opsahljordet

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



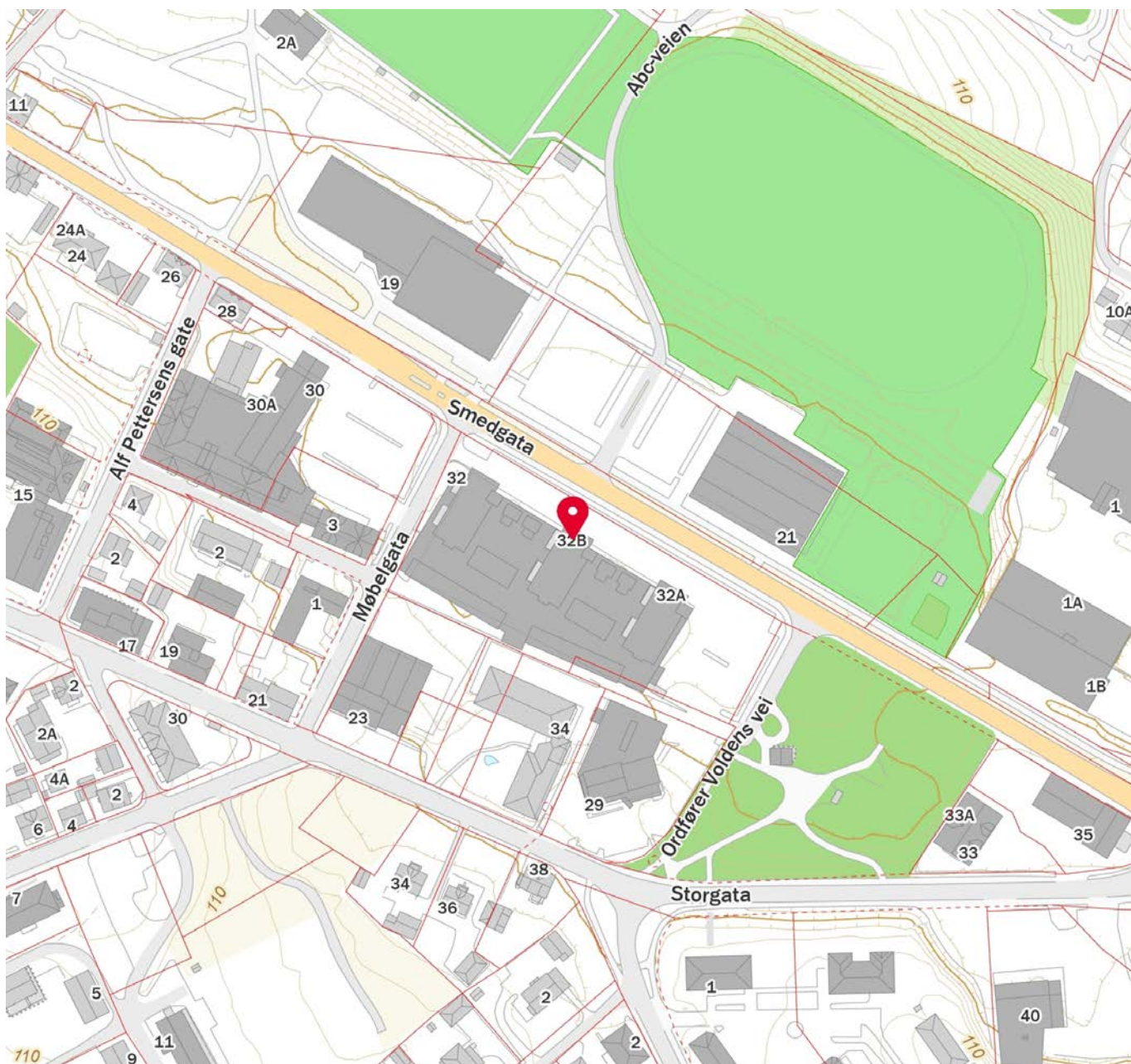
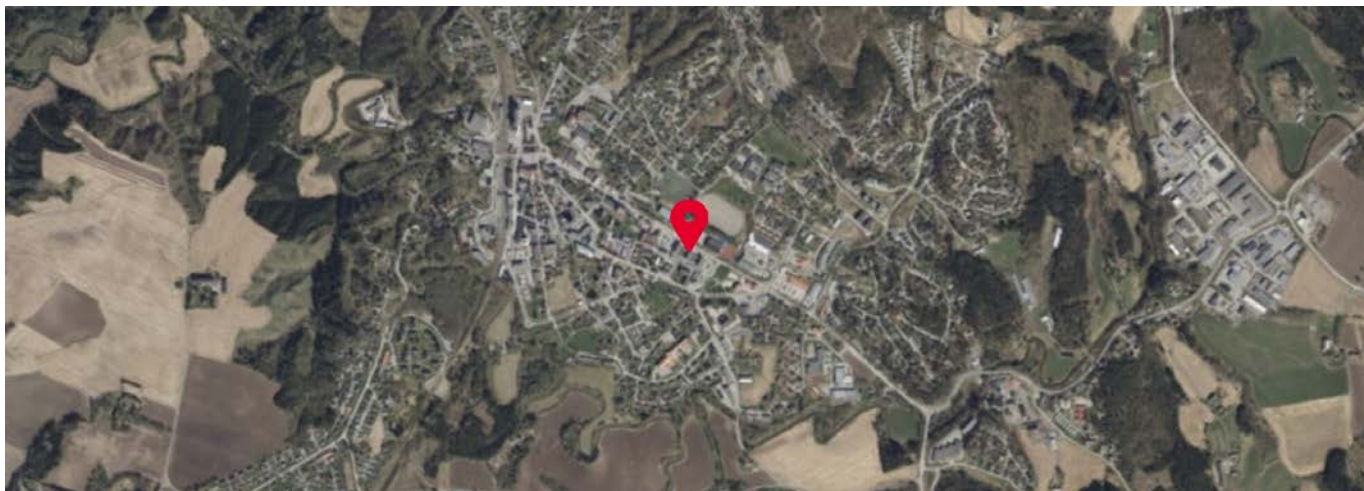
0%

61%

Mysen sentrum
 Mysen
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smedgata 32B
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre