



aktiv.

Smedgata 34, 1850 MYSEN

**Mysen - Fin tildelingsleilighet med
balkong og sentral beliggenhet!**

VISNING 24/2 kl 15-16

SØKNADSFRIST 26/2 kl. 12.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 909 214,-
Fellesgjeld: Kr 75 599,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 986 203,-
Felleskostn.: Kr 7 595,-
Selger: Ruth Signe Bjerknes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1998

Tomtstr.: 3120 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 330, bnr. 297
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1113260022

Mysen - Fin tildelingsleilighet med balkong og sentral beliggenhet!

Vi har gleden av å presentere denne tildelingsleiligheten i Mysen.

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

Innhold:

Gang, 1 soverom, bad/wc, stue og kjøkken. Utgang til balkong med gode solforhold fra stue. Bod.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Nabolagsprofil	67
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3120 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Næring og leilighetsbygg i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Tog og buss fra Mysen stasjon mot Follo og Oslo, jevnlige avganger.

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og treverk.

Innhold

Innhold:

Gang, 1 soverom, bad/wc, stue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue. Bod.

Standard

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Malt strie, fliser på bad.

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

Kjøkken: Normal standard på kjøkkeninnredning med normal slitasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd leveres av Telia.

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

Parkering

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

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 85001912

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

Vannbåren varme i gulv. Utover dette elektrisk.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 909 214

Omkostninger kjøper

909 214 (Prisantydning)

75 599 (Andel av fellesgjeld)

984 813 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

986 203 (Totalpris. inkl. omkostninger)

995 103 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

997 903 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Er inkludert i felleskostnad.

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader kr 4 144,-

Stipulerte avdrag kr 2 011,-

Stipulerte renter kr 270,-

Strøm kr 1 170,-

Sum kr 7 595,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 595

Andel Fellesgjeld

Kr 75 599

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Lån i Husbanken, rente pt. 4,30 %, type annuitetslån. løpetid frem til 31.12.2028.

Andel fellesformue

Kr 48 253

Andel fellesformue dato

10.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storgaten Borettslag

Organisasjonsnummer

979795181

Andelsnummer

3

Lånebetingelser fellesgjeld

Husbanken 4,30%

Annuitetslån, Info pr 31.12.25

Siste renteendring - 4,65%, fra 01.03.25

Terminer 2

Løpetid 31.12.2002-31.12.2028

Total restgjeld kr 2 073 770,-

Andel saldo kr 75 599,-

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Leilighet blir tildelt av Indre Østfold kommune.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedlegg i salgsoppgave.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 297 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 3 i Storgaten
Borettslag med orgnr. 979795181

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/330/297:

11.01.1950 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.2010.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig via privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan Mysen sentrum Sentrumsformål, fortau. Vedtaksdato: 10.09.2015.
Kommuneplan: Eidsberg, periode : 2015-2027

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Ingen boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Snarest.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Kan ikke kjøpes ihht vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 13 500,- tilretteleggingsgebyr kr. 2 900,- oppgjørshonorar kr. 6 900,- og visninger pr. stk. kr. 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 085,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026















Vedlegg

HUSORDENSREGLER

STORGATEN BORETTSLAG

STORGATEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ALMINNELIGE REGLER.

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

PARKERING

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

LÅSING Ytterdører skal være låst etter kl. 22.00.

REGLER OM RO

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.
Gressklipping og annen unødvendig motordur skal unngås på søndager og helligdager. For musikkundervisning (piano e.l.) kreves styrets samtykke.

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

SØPPEL OG RENHOLD

Søppel skal innpakkes og leveres i container/stativ for dette, sortert etter bestemmelser gitt av Eidsberg kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette.
Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.
Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER.

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager.
Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

HUSDYR

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

SANITÆRANLEGGET

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

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

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

ANTENNER/PARABOL

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

FORANDRINGER I LEILIGHETENE.

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

FREMLEIE

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

GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

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

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

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

BRUKSANSVISNING.

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

06.08.98

**BORI BBL**

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

Generert 10.02.26

Vår ref.: 721 / 3

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	3	Bolignr	H0103
Boligselskap	721 Storgaten Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Smedgata 34, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Ruth Signe Bjerknes	Bygningstype	

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 10.02.26: kr 7 595,00 (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	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	4 144	4 144	4 144	4 144	4 144	4 144
Stipulerte avdrag	2 011	2 011	2 011	2 011	2 011	2 011
Stipulerte renter	270	270	270	270	270	270
Strøm	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170
Total	7 595	7 595	7 595	7 595	7 595	7 595

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,30%				
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	2 073 770	75 599	31.12.02 -
Siste renteendring - 4,08%, fra 01.03.26				31.12.28

Selskapets totale gjeld

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

Selskap og eiendom

Selskap	721 Storgaten Borettslag (orgnr. 979795181)
Antall enheter	24
Styrets e-post	storgatenborettslag@gmail.com

Styreleder	Terje Kristian Klemmetsrud (97195262)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001912)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	330/297
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 74 587,00	Andre inntekter	kr 609,00
Formue	kr 48 253,00	Utgifter	kr 4 178,00

Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

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

Garasjeplasser følger ikke ved salg

VEDTEKTER

for Storgaten Borettslag, org nr. 979 795

181 tilknyttet

BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(Jfr. § 2.1)

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

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

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

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

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

2-4 Overdragelsespris

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

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

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

BORI BBL fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Side 3 av 6

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

721 Storgaten Borettslag

Utkast til protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025
Sted: Smedgaten 34, Mysen
12 av 24 mulige stemmegivere var representert. 12 deltok fysisk.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Jan Gustavsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, 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: 2 453 232 mot budsjett 2 449 000
Utgifter: 1 730 309 mot budsjett 1 699 000
Resultat: 593 264 mot budsjett 608 000

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til:

Styreleder	kr 55 000,-
Styremedlemmer	kr 9 000,- hver
Varamedlemmer	kr 300,- pr fremmøte

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker.

Sak 6 A-C: Personvalg

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

Styreleder (1 år)

Terje Kristian Klemmetsrud enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Anne Lovise Ruud enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Jan Gustavsen enstemmig valgt

Marianne Klemmetsrud enstemmig valgt

Sak 6 D: Personvalg - Valgkomitè

- D. Valg av valgkomite

Valgkomitè (1 år) (2 posisjoner)

Anne Lovise Ruud enstemmig valgt

Mary Synnøve Olsen enstemmig valgt

Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

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

Delegat Terje K. Klemmetsrud enstemmig valgt

Varadelegat Marianne Klemmetsrud enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Sand, Hege Beate

Dato

2025-04-10

Navn

Gustavsen, Jan Karsten

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate

Identifikasjon

 Gustavsen, Jan Karsten

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Mysen, 24.03.2025

Styret for Storgaten Borettslag

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

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

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

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar:

Styreleder kr 55 000,-

Styremedlemmer kr 9 000,- hver

Varamedlemmer kr 300,- pr fremmøte

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 1 år

B. Valg av 1 styremedlem for 2 år

C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D. Valg av valgkomite

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

Storgaten Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av

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

Varamedlemmer til styret

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

Valgkomite

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

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024

: Terje Klemmetsrud som delegat
: Marianne Klemmetsrud som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Storgaten Borettslag ble stiftet 07.04.1998 og har organisasjonsnummer 979795181.

Borettslaget består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

September: Ole Martin Nilsen (317)
Oktober: Per Martin Lie (209)

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

Godkjent av styret, den 03.03 2025.

INFORMASJON OM STORGATEN BORETTSLAG

Storgaten Borettslag ble stiftet 07.04.1998

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Toma om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

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

PARKERING

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

NØKLER

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

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagslov

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

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

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

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

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

FORSIKRINGER

Bygninger

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

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

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

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

For å melde skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

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

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

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Storgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Storgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Storgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Storgaten Borettslag

Terje Kristian Klemmetsrud
Styrets leder

Inger Johanne Lundsrud
Styremedlem

Anne Lovise Ruud
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 212 697	1 143 036	1 209 000	1 286 000
3603 Stipulerte renter	142 379	102 924	142 000	120 000
3604 Stipulerte avdrag	609 923	608 076	608 000	630 000
3607 Garasje	26 900	30 600	30 000	36 000
3632 Strøm	461 333	480 024	460 000	464 000
Sum felleskostnader	2 453 232	2 364 660	2 449 000	2 536 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

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 3 Konsulentttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

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

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Energi og fyring

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

Note 9 Anleggsmidler

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

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

Note 10 Andelskapital

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

Note 11 Opptjent egenkapital

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

Note 12 Pantelån**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,685%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2002

12 170 000

Nedbetalt tidligere

8 861 492

Nedbetalt i år

602 270

Lånesaldo 31.12

2 706 238

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2028

Sum langsiktig gjeld

2 706 238

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Note 15 Disponible midler

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

721 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Klemmetsrud, Terje Kristian

Dato

2025-03-03

Identifikasjon



Klemmetsrud, Terje
Kristian

Navn

Lundsrud, Inger Johanne

Dato

2025-03-01

Identifikasjon



Lundsrud, Inger Johanne

Navn

Ruud, Anne Lovise

Dato

2025-03-04

Identifikasjon



Ruud, Anne Lovise



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

Til generalforsamlingen i Storgaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
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
06.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 6. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
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
06.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

06.03.2025 23:18:56

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

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

2. Som styremedlemmer foreslås:

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

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:Jan Gustavsen..... for.1.. år Adresse.....
2. Navn: ...Marianne Klemmetsrud..... for.1...år Adresse.....
3. Navn: Adresse.....
4. Navn: Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: ...Mary Olsen..... for.1..år Adresse.....
2. Navn: ...Anne Lovise Ruud..... for.1...år Adresse.....
3. Navn: Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

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

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

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

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

I valgkomiteen forStorgaten Borettslag.....**Borettslag**

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

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

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

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

PRISBEREGNING

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

Leilighet:...nr. 103.....

Andel nr... nr. 3 Borettslag:Storgaten.....

Andelseier: Ruth Signe Bjerknes.....

Adresse...Smedgaten 34, nr. 103, 1850 Mysen.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag)	kr	210.028,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 210.028,-	”	200 330,-
Andel av betalte avdrag	”	368 008,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	”	85 818,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 31.12.04	”	<u>40.032,-</u>
Sum	<u>kr</u>	<u>904 214,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	5 000,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	0,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	<u>kr</u>	<u>909.214,-</u>

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

Mysen den 16.02.26

BORI



Geir Olstad

STORGATEN BORETTSLAG

Indeksberegning leilighet 102 Liten type
30.06.

Indeks juni 1998	100	100,05	
Indeks juli 1998	100,1		
Indeks desember 2007	121,8	121,55	
Indeks januar 2008	121,3		
Indeks	0	0	Evnt. nytt lån
Indeks	0		Evnt. nytt lån
Indeks siste kjente	195,48		jan.26
Midlere indeks 1	158,52		
Midlere indeks 2	97,74		Evnt. nytt lån
Økning for nedbet. avdrag	1,23	1	
Økning for nedbet. avdrag	2,00	2	Evnt. nytt lån
Økning for innskudd	1,95		

Innskudd opprinnelig			kr	210 028	
Indeksberegnet innskudd		kr	410 358		kr 200 330
Fellesgjeld opprinnelig			kr	443 597	
Fellesgjeld nå			kr	75 589	
Nedbetalt avdrag	fra år 2007		kr	368 008	
Nedbetalt avdrag			kr	-	
Indeksberegnet avdrag		kr	453 825	kr 368 008	kr 85 818
Disponible midler/annen formue		kr	40 032		
Salgssum					
Takstmanns utregning av:					
+ verdiøkning/påkostning			kr	5 000	
- verdireduksjon/slitasje			kr	-	
Til sammen		kr	5 000	kr	5 000
Salgssum pr. 16.02.2026		kr	909 214		

STORGATEN BORETTSLAG

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

Brøk:
* Liten 63 m2 3,645000 9 32,81
Stor 77 m2 4,473000 15 67,10

Sum brøk 99,9

Fellesgjeld nå kr 2 073 770 pr. 31.12.25
Nedbetalt avdrag kr 10 096 230
Lån 1 kr 10 096 230
Lån kr -

Sum nedbetalte avdrag kr 10 096 230

Disponible midler kr 1 098 258 23.04.2025

Se "Prisberegning"	
Innskudd opprinnelig	kr 210 028
Justering av Opprinnelig innskudd	kr 200 330
Andel av betalt avdrag	kr 368 008
KPI justering av avdrag	kr 85 818
Andel av brl disponible inntekter ink vedlikeholdsfond	kr 40 032
	kr 904 214
Takstmanns utregning av:	
+verdi økning/påkostning	kr 5 000
-verdireduksjon/slitasje	kr -
Høyeste lovlig pris ut i borettslagets vedtekter etter §2-4	kr 909 214

**BORI BBL**

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

Generert 12.02.26

Vår ref.: 721 / 3

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	3	Bolignr	H0103
Boligselskap	721 Storgaten Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Smedgata 34, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Ruth Signe Bjerknes	Bygningstype	

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

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.02.26: kr 7 595,00 (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	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	4 144	4 144	4 144	4 144	4 144	4 144
Stipulerte avdrag	2 011	2 011	2 011	2 011	2 011	2 011
Stipulerte renter	270	270	270	270	270	270
Strøm	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170	1 170
Total	7 595	7 595	7 595	7 595	7 595	7 595

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,30%				
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	2 073 770	75 599	31.12.02 - 31.12.28
Siste renteendring - 4,08%, fra 01.03.26				

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

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

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 74 587,00	Andre inntekter	kr 609,00
Formue	kr 48 253,00	Utgifter	kr 4 178,00

Merknader

Parkering følger ikke boligen ved salg.

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

Note 14 Disponible midler

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

Balanse 31.12.2025

Storgaten Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Storgaten Borettslag

Terje Kristian Klemmetsrud
Styrets leder

Inger Johanne Lundsrud
Styremedlem

Anne Lovise Ruud
Styremedlem

Verdifastsettelse
av leilighet med prisregulering i
Storgata Borettslag.

Dette dokumentet er utarbeidet med den hensikt å fastsette **"Vesentlig verdiheving og vesentlig slitasje"** iht. borettslaget vedtekter.
Dokumentet er laget etter en befaring inne i boligen foretatt 13.02.2026 og opplysninger fra BORI BBL som er forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Storgata Borettslag, 1850 MYSEN.
Boligens adresse: Smedgaten 34 leilighet nr. 102. Byggeår: 1998 Boligen ligger i 1 etg.
Antall soverom: 1
☒ Heis ☐ Garasje ☒ Balkong/terrasse

Overflater golv og vegger:

Golv:		
Stue: Vinylbelegg	Kjøkken: Vinylbelegg	
Bad: Vinylbelegg	Soverom: Vinylbelegg	
	Andre rom: Vinylbelegg	
Vegger:		
Bad: Fliser	Andre rom: Malt strie	

Innredning, utstyr, sanitær, mm:

Kjøkken:
Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeåret og har mindre slitasje.

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

Påkostninger:

Ingen vesentlige påkostninger er gjort i boligen.

Verdøkning på grunn av påkostninger: Generelt godt vedlikeholdt. Samt nye dusjvegger og skap å bad.	kr.5 000
--	----------

Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold:	kr.0
--	------

Konklusjon:

Leilighetens verdi endres pga. behov for noe vedlikehold	kr.+ 5 000.-
--	--------------

Mysen den, 16.02.2026
for BORI


Geir Olstad

Beregn prisendring

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

Skriv inn beløp

100,05

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

Velg måned

1998

Juli

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

Velg måned

2026

Januar

Se prisendring

195,48 kr

Prisstigningen er på

95,4 %

Beløp juli 1998

100,05 kr

Beløp januar 2026

195,48 kr

Nabolagsprofil

Smedgata 34 - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

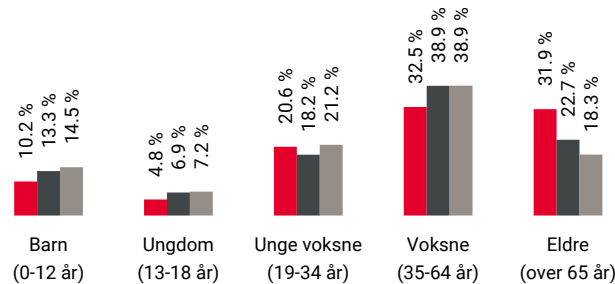
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



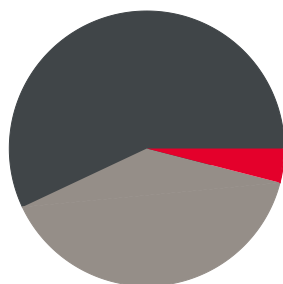
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

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

Boligmasse



4% enebolig
57% blokk
39% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

3 min



Vitusapotek Opsahljordet

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



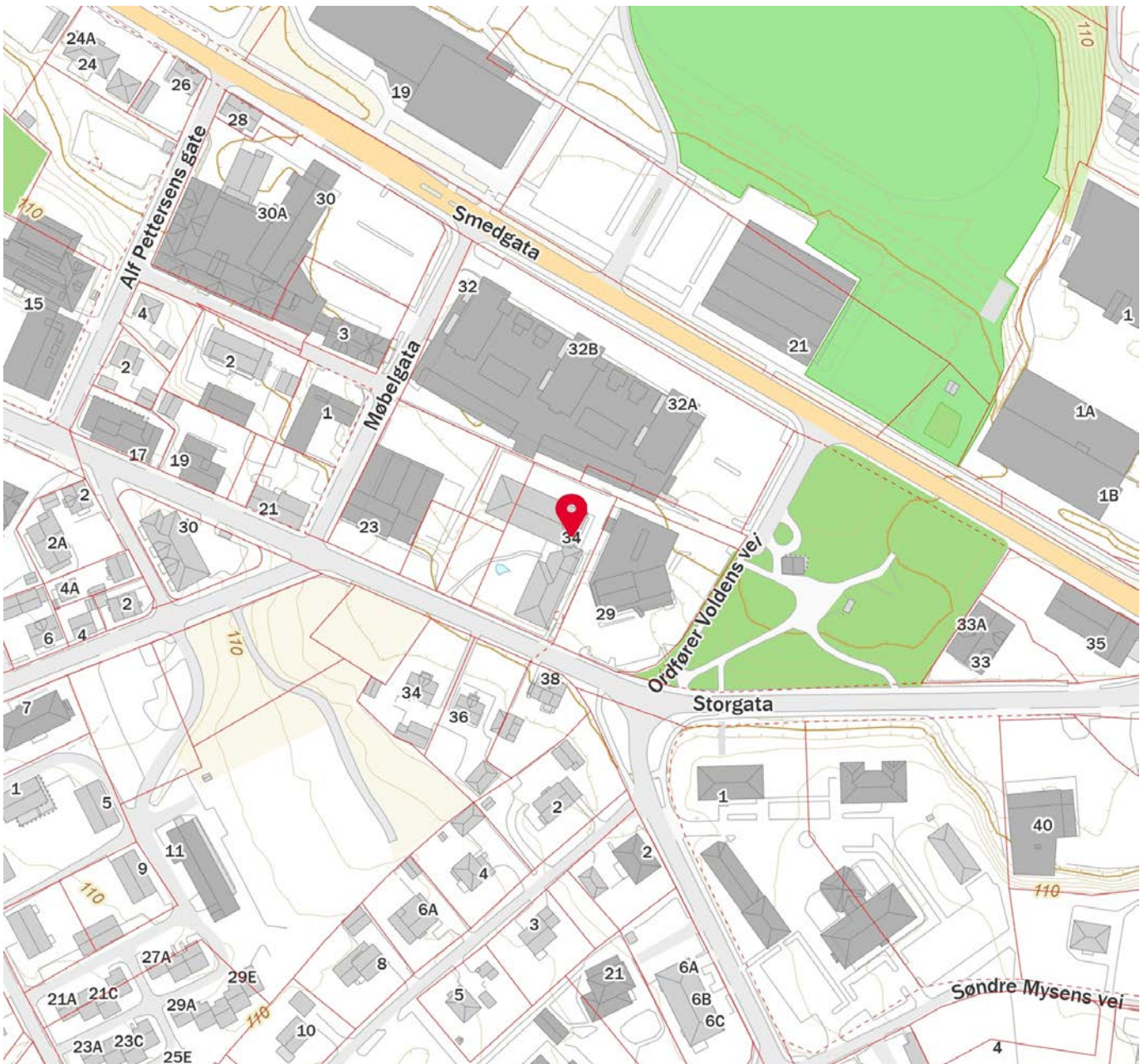
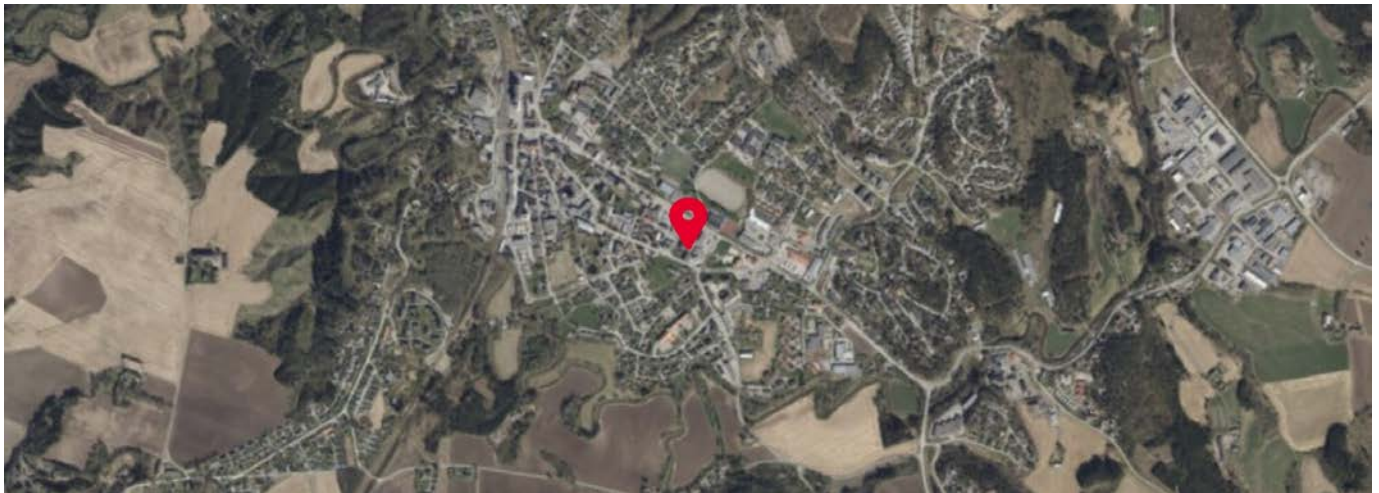
0%

61%

Mysen sentrum
Mysen
Norge

Sivilstand

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



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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smedgata 34	H0103	330/297	63	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJERKNES RUTH SIGNE 110631*****	Eiendomsrett 1/1	SMEDGATA 34 1850	Bosatt

Vegadresse: Smedgata 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	1005 Mysen 4	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18360462		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	13.11.1998

1: Bygning 18360462: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 13.11.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3992
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3992
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.02.1998	30.07.1998
Igangsettingstillatelse	03.06.1998	30.07.1998
Tatt i bruk	13.11.1998	16.11.1998

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	8	998	0	998	0	0	0
H02	8	998	0	998	0	0	0
H01	8	998	0	998	0	0	0

K01	0	998	0	998	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	STORGATEN BORETTSLAG	Org.nr	979795181
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	330/413	448.3	
Grunneiendom	330/350	10	Fiktive grenser (FG)
Grunneiendom	330/297	2185.4	Noen fiktive grenser (NF)
Grunneiendom	330/298	477.1	

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering etter pbl §12-2

Mysen sentrum,

Eidsberg kommune

PLAN-ID: 012520150001

Planbestemmelsenes 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

forurenset 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 frisikt**

Felt for Sikringssone - Frisikt 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%.

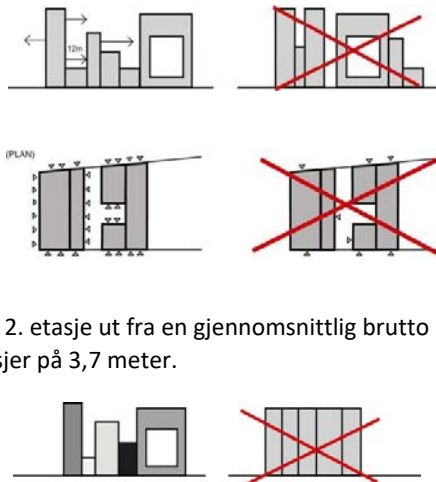
S8, S9 - det kan bygges inntil 4 etasjer. Maksimal %-BRA=225%

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) Tilbaketrukket 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 dekkes 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 bebygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%.
U/B2 kan bebygges 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 støytak 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.



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 34
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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