



aktiv.

Pennestrøket 10, 1850 MYSEN

**Mysen - Leilighet med fastpris,
forbeholdt de over 58 år!
Markterrasse. Gangavstand til
sentrum! Påmelding til visning!**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Mysen - Leilighet med fastpris, forbeholdt de over 58 år! Markterrasse. Gangavstand til sentrum!

Vi har gleden av å presentere denne leiligheten på Mysen!

Innhold:

1.etg.: Gang, 2 soverom, bod, bad/wc/vaskerom, stue m/utgang markterrasse og kjøkken.

Bod ute i felles anlegg.

Beliggenhet:

I 1.etasje i sentralt beliggende leilighetsbygg i Sand Borettslag i Mysen. Det er kort vei til sentrum hvor man finner de fleste servicefunksjoner, kafeer, apotek, bank og butikker. Helsestien, som er en populær tursti langs Mysenelva, er rett i nærheten. Det er heller ikke langt til Høytorp Fort og Trømborgfjella med merkede løyper. Trømborgfjella byr også på mange flotte bade- og fiskevann. Det er tog- og bussforbindelse mot Oslo fra Mysen Stasjon, reisen tar ca. 65 min. Til svenskegrensen er det ca. 25 min å kjøre.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 128 128,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 9 563,-	Gnr./bnr.	Gnr. 159, bnr. 222
Total ink omk.:	Kr 1 137 691,-	Andelsnr.:	7
Selger:	Ove Kristiansen Rune Kristiansen	Oppdragsnr.:	1113250219
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1987		
P-rom/BRA	63/68 kvm		
Tomtstr.:	15506 m²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	18
Nabolagsprofil	58
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 68kvm
P-rom 63kvm
BTA 68

Arealbeskrivelse

Primærrom
1. etasje: 63 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15506 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

I 1. etasje i sentralt beliggende leilighetsbygg i Sand Borettslag på Mysen. Det er kort vei til sentrum hvor man finner de fleste servicefunksjoner, kafeer, apotek, bank og butikker. Helsestien, som er en populær tursti langs Mysenelva, er rett i nærheten. Det er heller ikke langt til Høytorp Fort og Trømborgfjella med merkede løyper. Trømborgfjella byr også på mange flotte bade- og fiskevann. Det er tog- og bussforbindelse mot Oslo fra Mysen Stasjon, reisen tar ca. 55 min. Til svenskegrensen er det ca. 25 min å kjøre.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

I område har man i hovedsak lovblokkbebyggelse og eneboliger, samt noe næring.

Offentlig kommunikasjon

Fra Mysen stasjon finnes det både tog- og bussforbindelse mot Rakkestad og Follo-Oslo.

Byggemåte

Bygget er oppført med støpt plate på mark. Mur/tegl i yttervegger + noe tre. Saltak tekket med stein. Ingen må foreta forandringer fra husets grunnplan eller opprinnelige tegninger uten styrets samtykke

Innhold

1.etg.: Gang, 2 soverom, bod, kjøkken og stue m/utgang til balkong.
Utvendig bod i felles anlegg.

Standard

Gulv:

Laminat og vinylbelegg.

Vegger:

Tapet og på bad er baderomspanel.

Kjøkken:

Kjøkken har normal standard. Innredning i L-form. Plass for spisebord.

Sanitær:

Baderomsinnredning, nytt dusjkabinett. Varmekabel på gulv.

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

Leverandør er Telia, TV og bredbånd. Inkludert i felleskostnad.

Parkering

Fellesparkering ute. Garajseanlegg på hvert tun, her er det venteliste

Solforhold

Fine solforhold på for-og ettermiddag.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

84917236

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 128 128

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnaden.

Formuesverdi primær

Kr 583 485

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 333 939

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 4.095,- pr. måned.

Kostnadene er fordelt som følger: Driftsutgifter: kr. 4.095,-.

Felleskostnadene inkluderer forsikring og utvendig vedlikehold av bygg, kommunale avgifter, kabel-TV og drift av borettslaget.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Felleskostnad er regulert ned da fellesgjeld er nedbetalt

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er pt. ingen fellesgjeld på andelen. Er nedbetalt.

Andel fellesformue

Kr 124 093

Andel fellesformue dato

03.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sand Borettslag

Organisasjonsnummer

953640147

Andelsnummer

7

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld er nedbetalt.

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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

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

Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med husdyr i Sand Borettslag. Styret kan dog i

spesielle tilfeller gi slik tillatelse. Det er ikke tillatt å drive hundeavl/kennel på borettslagets eiendom. Den som har styrets tillatelse til å holde hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 222 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 7 i Sand Borettslag med orgnr. 953640147

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/159/222:

03.11.1986 - Dokumentnr: 8459 - Erklæring/avtale

PANTSETTELSESEKLÆRING

BELØP: NOK 415,000

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

24.10.1986 - Dokumentnr: 8203 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:159 Bnr:162

18.12.1991 - Dokumentnr: 7567 - Grensejustering

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

59/224 770 m2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 197385 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:59 Bnr:222

01.01.2024 - Dokumentnr: 884438 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest

Vei, vann og avløp

Vei er offentlig, privat inne på tunet.

Vann og avløp er offentlig, via privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Indre Østfold kommune opplyser om at eiendommen ligger i område regulert til boliger.

Reguleringsplan for Søndre Mysen, vedtatt 16.04.1946 og 27.05.1986. Formål: Boliger, kjørevei og industri.

Kommuneplan for Eidsberg for perioden 2015-2027. Formål: Boligbebyggelse og kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

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

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

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

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

Overtakelse

Så snart som mulig.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 128 128 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 137 691 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 145 591 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 148 391 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

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.

Personopplysningsloven

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

NB! Dette kan ikke kjøpes ihht vilkår på denne boligen.

Dødsbo

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 1.900,- oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 2.500,- (e. kl 16 og helg). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.585,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon fra kommune og forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- 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 bistår av

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

Anne Sølvsrudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvsrudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.10.2025





Vedlegg



PRISBEREGNING

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

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

Leilighet: ...nr. 107.....

Andel nr. 07 Borettslag:Sand

Andelseier: ...07....Reidun Maria Kristiansen.....

Adresse...Pennestrøket 10, nr. 03. 1850 Mysen.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag):	kr	145.000,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 145.000,-	"	242 787,-
Andel av betalte avdrag	"	147 394,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	"	453 849,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 28.04.21	"	<u>124 099,-</u>
Sum	kr	<u>1 113 128,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	15 000,-
verdireduksjon/ stor slitasje	kr	0,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1 128 128,-</u>

Tilleggsopplysninger:.....

.....

.....

...

Mysen den 08.10.2025
For BORI BBL avd. Mysen

Geir Olstad



Autorisert
Regnskapsfører

SAND BORETSLAG

Indeksbelegning Leilighet

Type 3

Indeks juni 1987	71.9	30.06,
Indeks juni 1987	72.2	72.05
Indeks juni 1993 1	90.9	90.85
Indeks juni 1993 1	90.8	
Indeks juni 1996 2	95.1	95.15
Indeks juni 1996 2	95.2	
Indeks juni 1997 3	97.7	97.8
Indeks des 2008 4	124.4	124.2
Indeks jan 2009 4	124	
Indeks sep 2011 5	130.6	130.55
Indeks okt 2011 5	130.5	
Indeks des 2012 6	132.4	132.25
Indeks jan 2013 6	132.1	
Indeks des 2021 7	166.34	165.58
Indeks jan 2022 7	164.81	
Indeks siste kjerne	192.69	
Indeks indeks 1	141.71	avg 25
Indeks indeks 2	143.92	Omregnet nytt ref. år.
Indeks indeks 3	145.25	
Indeks indeks 4	158.45	
Indeks indeks 5	161.62	
Indeks indeks 6	162.47	
Indeks indeks 7	179.13	
Økning for nedbet. avdrag	1.36	1
Økning for nedbet. avdrag	1.34	2
Økning for nedbet. avdrag	1.33	3
Økning for nedbet. avdrag	1.22	4
Økning for nedbet. avdrag	1.19	5
Økning for nedbet. avdrag	1.19	6
Økning for nedbet. avdrag	1.08	7
Økning for innskudd	2.67	
Innskudd opprinnelig		kr 145 000
Indeksbelegnet innskudd	kr 387 787	

Akkum. fellesgjeld for medbetaling		kr 458 271	kr 458 271
Fellesskjeld nå		kr 109 792	
Nedbetalt avdrag 1	fra år 1993	kr 150 803	
Nedbetalt avdrag 2	fra år 1996	kr 146 473	
Nedbetalt avdrag 3	fra år 1997	kr 10 094	
Nedbetalt avdrag 4	fra år 2009	kr 25 082	
Nedbetalt avdrag 5	fra år 2011	kr 12 695	
Nedbetalt avdrag 6	fra år 2013	kr -	
Nedbetalt avdrag 7	fra år 2022	kr -	
Indeksbelegnet avdrag		kr 601 243	kr 453 649
Disponible midler/annet formue		kr 124 099	
Salgssum		kr 1 113 129	
Takstmanns utregning av + verdiforhøydning		kr 15 000	
- verdiforhøydning		kr -	
Til sammen		kr 15 000	kr 15 000
Salgssum pr. 08.10.2025		kr 1 128 129	

SAND BORETSLAG

Akkumulert fellesskjeld

kr 29 233 910	
Lån 1	7 000 000 (avsluttet)
Lån 2	9 520 000 (avsluttet)
Lån 3	9 280 000 (avsluttet)
Lån 4	1 140 000 (avsluttet)
Lån 5	1 600 000 (avsluttet)
Refinansiering lån 5	(1 505 090) (avsluttet)
Lån 6	2 100 000 (avsluttet)
Lån 7	1 788 162 (avsluttet)
Refinansiering lån 4&6	(1 788 162) (avsluttet)
6129 82 63334	
Boligbanken	9665 01 40686

Brak
Leilighet 68 m2
Leilighet 75 m2
1.5676 34 53,2984
1.7298 27 46,7046

Sum brak
100.003

Fellesskjeld nå	kr 27 445 748	Kontrollsum	
Nedbetalt avdrag	kr 27 445 748	31.12.2022	
Lån 1	7 000 000	fra 1993	(avsluttet)
Lån 2	9 520 000	fra 1996	(avsluttet)
Lån 3	9 280 000	fra 1997	(avsluttet)
Lån 4	643 916	fra 2009	(avsluttet)
Lån 5	1 600 000	fra 2011	(avsluttet)
Refinansiering lån 5	(1 505 090)	fra 2013	(avsluttet)
Lån 6	807 932	fra 2022	(avsluttet)
Lån 7	-		
Refinansiering lån 4&6	-		
Boligbanken	9665 01 40686		

Sum nedbetalt avdrag
kr 27 445 748

Disponible midler
kr -
kr 7 916 515 31.08.2025

145 000 Innskudd opprinnelig
242 787 Justering av opprinnelig innskudd
147 394 Justering av nedbetalt avdrag for
453 849 Sum nedbetalt avdrag for indeks
124 099 Andel disponible midler
1 113 129 Salgssum før takst
15 000 Takstrapport
1 128 129 Salgssum etter takst

Disp midler kr 5 048 083
Vedteken fond kr 2 858 432
Disp med 30.08.25 kr 7 916 515

Verdifastsettelse

av leilighet med prisregulering i

Sand 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 11.09.2025 og opplysninger fra BORI som er forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Sand Borettslag, 1850 MYSEN.

Boligens adresse: Pennestrøket 10 leilighet nr. 03. Byggeår: 1988 Boligen ligger i 1 etg.

Antall soverom: 2

☒ Heis Garasje

☒ Balkong/terrasse

Overflater golv og vegger:

Golv:

Stue : Laminat

Kjøkken : Laminat

Bad : Fliser

Soverom : Laminat

Andre rom : Vinylbelegg

Vegger:

Bad : Gulv. Flis/vegg baderomspanel

Andre rom : Tapet

Innredning, utstyr, sanitær, mm:

Kjøkken:

Normal standard. Er fra byggeåret og har normal slitasje.

Bad/WC:

☐ Badekar ☒ Dusjkab./vegger ☐ Dusj på golv ☒ Innredning ☐ Annet

Utstyr/innredning på bad har normal slitasje

Påkostninger: Ingen andre vesentlig påkostninger utover vanlig vedlikehold.

Vesentlige påkostninger er gjort i boligen. Laminat - maling vegg/tak
Samt ny dusjvegger

kr. 15 000.-

Vedlikehold:

Leiligheten er vanlig godt vedlikeholdt.

Verdireduksjon på grunn av manglede vedlikehold:

kr. 0.-

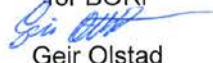
Konklusjon:

Leilighetens verdi endres med

kr. 15 000.-

Mysen den, 08.10.2025

for BORI


Geir Olstad

**BORI BBL**

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

Generert 07.10.25

Vår ref.: 712 / 7

Meglers ref.:

1113250219

Boligopplysninger

Andel	7	Bolignr	H0107
Boligselskap	712 Sand Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	PENNSTRØKET 10, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Reidun Maria Kristiansen	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 07.10.25: kr 4 095,00 (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	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095

Andel fellesgjeld for Andel

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	712 Sand Borettslag (orgnr. 953640147)
Antall enheter	61
Styrets e-post	kjell.hammersborg.no@gmail.com
Styreleder	Kjell Hammersborg (47882550)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84917236)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	159/222
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 4 476,00
Formue	kr 124 093,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Bare andelseier i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) som er over 58 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Styret i borettslaget har fullmakt til å dispensere fra krav i 1. setning når særlige grunner tilseier det.

Ved overdragelse av leilighet skal styret ha skriftlig melding om antall nøkler overlevert

Det er prisregulerte boliger og verdi fastsettes av BORI.

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap	Hittil i år Budsjett	Åvvik	Hele året Budsjett
Skadedyrbekjempelse	5 329	5 328	1	8 000
Søppeltømming/container	7 650	3 328	4 322	5 000
Verktøy og redskaper	4 672	0	4 672	0
Nøkler, låser og skilt	8 158	0	8 158	0
Annet driftsmateriale	0	20 000	-20 000	30 000
Kontorrekvisita	917	0	917	0
Generalforsamling	13 296	9 328	3 968	14 000
Velferdskostnader	750	0	750	0
Øredifferanser	-1	0	-1	0
Bankgebyrer	2 070	2 000	70	3 000
Sum andre driftskostnader	42 842	39 984	2 858	60 000

Note 9 Disponible midler

	Pr. 31.08.2025	Pr. des 2024
A. Disponible midler IB	5 048 038	4 018 705
B. Endringer disponible midler: <i>VEDLIKE AVKOST FUND</i>	<i>8 859,489</i> 7 916 570	
Periodens resultat	302 908	1 029 333
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	136 343
Endringer i andre langsiktige poster	0	-136 343
B. Periodens endring i disponible midler	302 908	1 029 332
C. Disponible midler UB	5 350 946	5 048 037
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 545 931	5 321 431
- Kortsiktig gjeld	194 985	273 394
= Disponible midler UB	5 350 946	5 048 038

Balanse pr. 8.2025

Sand Borettslag
Alle beløp i NOK

	UB 31.08.2025	IB 01.01.2025
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	31 271 580	31 271 580
Sum varige driftsmidler	31 271 580	31 271 580
Øremerkede bankinnskudd	2 868 432	2 868 432
Sum finansielle anleggsmidler	2 868 432	2 868 432
Sum anleggsmidler	34 140 011	34 140 011
Forskuddsbetalte kostnader	304 079	612 911
Kundefordringer	8 949	8 901
Andre fordringer	103 500	0
Sum fordringer	416 529	621 811
Bankinnskudd, kasse o.l.	5 129 402	4 699 620
Sum omløpsmidler	5 545 931	5 321 431
Sum eiendeler	39 685 942	39 461 443
Egenkapital og gjeld		
Opptjent egenkapital		
Innskutt egenkapital	6 100	6 100
Annen egenkapital	27 248 517	27 248 517
Fra periodens resultat	302 908	0
Sum egenkapital	27 557 526	27 254 617
Vedlikeholdsavsetninger	2 868 432	2 868 432
Borettsinnskudd	9 065 000	9 065 000
Sum langsiktig gjeld	11 933 432	11 933 432
Leverandørgjeld	188 771	256 282
Annen kortsiktig gjeld	6 214	17 112
Sum kortsiktig gjeld	194 985	273 394
Sum gjeld	12 128 416	12 206 825
Sum egenkapital og gjeld	39 685 942	39 461 443

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for august 2025. Tall for september kommer ca. 10. oktober.

Skriv inn beløp

72,05

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)
1987

Velg måned
Juli

Beregn prisendring til

Til år (åååå)
2025

Velg måned
August

Se prisendring

192,69 kr

Prisstigningen er på167,4 %Beløp juli 198772,05 krBeløp august 2025192,69 kr

**BORI BBL**

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

Generert 03.10.25

Vår ref.: 712 / 7

Meglers ref.:

1113250219

Boligopplysninger

Andel	7	Bolignr	H0107
Boligselskap	712 Sand Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	PENNSTRØKET 10, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Reidun Maria Kristiansen	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 03.10.25: kr 4 095,00 (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	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095	4 095

Andel fellesgjeld for Andel

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	712 Sand Borettslag (orgnr. 953640147)
Antall enheter	61
Styrets e-post	kjell.hammersborg.no@gmail.com
Styreleder	Kjell Hammersborg (47882550)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84917236)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	159/222
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 4 476,00
Formue	kr 124 093,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Bare andelseier i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) som er over 58 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Styret i borettslaget har fullmakt til å dispensere fra krav i 1. setning når særlige grunner tilseier det.

Ved overdragelse av leilighet skal styret ha skriftlig melding om antall nøkler overlevert

Det er prisregulerte boliger og verdi fastsettes av BORI.

VEDTEKTER

for SAND BORETTSLAG, org nr. 953640147

tilknyttet BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.08.1986, sist endret 15.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) som er over 58 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Styret i borettslaget har fullmakt til å dispensere fra krav i 1. setning når særlige grunner tilsier det.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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.

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

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

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 nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato. Eidsberg Boligbyggelag fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt 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.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Sand Borettslag avholdes 08.04.2025
kl 16.00 Sted: Fellesrom i Pennestrøket 12, 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, 19.03.2025

Styret for Sand Borettslag

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

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 08.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B. Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A. Forslag til styrehonorar:

Styreleder	80 000,-
Styremedlem	10 000,-
Varamedlem pr møte	500,-

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder for 2 år
- B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D. Valg av valgkomite
- E. Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling.

Sand Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kjell Hammersborg	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Wenche Johannessen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Gerd Aas	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	: Tone Østereng Bakke	(valgt for 1 år i 2024)
	: Erik Tøften	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite : Hans Bjørnstad, Ragnhild Bratli og Tone Østereng Bakke

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

: Kjell Hammersborg og Gerd Aas som delegater
: Ragnhild Bratli og Wenche Johannessen som varadelegater

SELSKAPSINFORMASJON

Sand Borettslag ble stiftet 14.08.1986 og har organisasjonsnummer 953.640.147.

Borettslaget består av 61 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 159, bnr 222 i Indre Østfold kommune.

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

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

STYRETS ARBEID

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

Godkjenning av nye eiere, budsjettering, regulering av felleskostnader, internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), løpende vedlikehold.

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

Godkjent av styret, den 21.02.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sand Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 272 211	3 268 116	3 263 000	3 268 000
Annen driftsinntekt	2	6 446	544	0	5 000
Sum driftsinntekter		3 278 657	3 268 660	3 263 000	3 273 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	116 953	105 885	106 000	117 000
Konsulenttjenester	4	124 783	118 401	127 000	133 000
Kontingenter	5	24 891	24 891	25 000	25 000
Rep og vedlikehold	6	563 234	628 077	1 073 000	982 000
Forsikringer		205 578	173 421	191 000	226 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		716 241	680 670	809 000	840 000
Energi og fyring		135 570	139 165	130 000	155 000
Kabel-TV og telefoni		350 870	333 965	370 000	368 000
Driftskostnader	7	250 754	225 521	385 000	363 000
Leiekostnader		3 956	18 200	0	4 000
Andre driftskostnader	8	42 024	49 881	47 000	60 000
Sum driftskostnader		2 534 853	2 498 077	3 263 000	3 273 000
Driftsresultat før finansposter		743 804	770 583	0	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		285 528	180 221	0	0
Sum finansposter		285 528	180 221	0	0
Årsresultat		1 029 333	950 804	0	0
Overført til annen egenkapital	11	1 029 333	950 804	0	0
Sum disponering		1 029 333	950 804	0	0

Balanse 31.12.2024

Sand Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	31 271 580	31 271 580
Sum varige driftsmidler		31 271 580	31 271 580
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		2 868 432	2 732 089
Sum finansielle anleggsmidler		2 868 432	2 732 089
Sum anleggsmidler		34 140 011	34 003 668
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		612 911	567 154
Kundefordringer		8 901	-424
Sum fordringer		621 811	566 730
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 699 620	3 689 132
Sum omløpsmidler		5 321 431	4 255 862
SUM EIENDELER		39 461 443	38 259 530

Balanse 31.12.2024

Sand Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	6 100	6 100
Annen egenkapital	11	27 248 517	26 219 185
Sum egenkapital		27 254 617	26 225 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		2 868 432	2 732 089
Borettsinnskudd		9 065 000	9 065 000
Sum langsiktig gjeld	12, 13	11 933 432	11 797 089
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 282	212 807
Annen kortsiktig gjeld		17 112	24 350
Sum kortsiktig gjeld		273 394	237 157
Sum gjeld		12 206 825	12 034 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 461 443	38 259 530

Mysen, 27.02.2025

Sand Borettslag

Kjell St. Hammarberg
Kjell Arild Hammarberg
Styrets leder

Wenche Karin Johannesen
Wenche Karin Johannesen
Styremedlem

Gerd Marie Aas
Gerd Marie Aas
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sand Borettslag

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	3 139 011	3 134 916	3 135 000	3 135 000
3607 Garasje	133 200	133 200	128 000	133 000
Sum felleskostnader	3 272 211	3 268 116	3 263 000	3 268 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	6 446	544	0	5 000
Sum andre driftsinntekter	6 446	544	0	5 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	102 500	92 800	93 000	102 500
Arbeidsgiveravgift	14 453	13 085	13 000	14 500
Sum lønnskostnader	116 953	105 885	106 000	117 000

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 313	5 250	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	119 470	113 151	118 000	124 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	3 000	3 000
Sum konsulenttjenester	124 783	118 401	127 000	133 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	3 541	24 891	25 000	4 000
Kontingent BORI	21 350	0	0	21 000
Sum kontingenter	24 891	24 891	25 000	25 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	79 050	305 759	913 000	742 000
Vedlikehold VVS	0	34 933	0	0
Vedlikehold elektro	121 912	14 285	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	18 295	16 335	5 000	5 000
Vedlikehold heis	97 835	117 415	100 000	110 000
Vedlikehold brannsikring	109 800	39 380	45 000	115 000
Avsetning vedlikeholdsfond	136 343	99 970	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	563 234	628 077	1 073 000	982 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	8 063	12 619	150 000	100 000
Renholdstjenester	81 753	63 876	70 000	93 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	101 876	88 526	95 000	107 000
Gressklipping	59 063	60 500	70 000	63 000
Sum driftskostnader	250 754	225 521	385 000	363 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	8 609	7 754	0	8 000
Søppeltømming/container	4 274	19 493	0	5 000
Lyspærer, sikringer etc	1 500	2 323	0	0
Verktøy og redskaper	3 154	179	0	0
Nøkler, låser og skilt	3 457	5 966	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	30 000	30 000
Kontorrekvisita	3 821	1 716	0	0
Generalforsamling/årsmøte	10 700	7 171	14 000	14 000
Velferdskostnader	1 650	720	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	1 799	1 560	0	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 060	2 999	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	42 024	49 881	47 000	60 000

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Bygningsmessig e anlegg	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	28 763 223	17 655	2 490 700
Anskaffelseskost pr.31.12	28 763 223	17 655	2 490 700
 Bokført verdi pr.31.12	 28 763 223	 17 655	 2 490 700
 Anskaffelsesår	 1986	 1986	 1986

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 6 100 fordelt på 61 à kr 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	26 219 185	25 268 380
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 029 333	950 804
Sum opptjent egenkapital 31.12	27 248 517	26 219 185

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	9 065 000	9 065 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	31 271 580	31 271 580
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	9 665 000	9 250 000

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	4 018 705	3 067 901
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 029 333	950 804
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	136 343	99 970
Endringer i andre langsiktige poster	-136 343	-99 970
B. Årets endring i disponible midler	1 029 332	950 804
C. Disponible midler 31.12	5 048 037	4 018 705
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 321 431	4 255 862
- Kortsiktig gjeld	273 394	237 157
= Disponible midler 31.12	5 048 038	4 018 705

Til generalforsamlingen i Sand Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sand Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 029 333. 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
05.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

05.03.2025 20:30:22

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: KJELL HAMMERSBORG for 2 år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: GERD MARIE AAS for år Adresse HAR I ÅR IGEN.
2. Navn: ERIK TØFTEN for 2 år Adresse.....
3. Navn:..... for år Adresse.....
4. Navn:..... for år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: TONE ØSTERENG BAKKE Adresse 1 ÅR
2. Navn: ANNE BJØRNERUD Adresse 1 ÅR
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: RAGNHILD BRATLI Adresse 1 ÅR
2. Navn: TONE ØSTERENG BAKKE Adresse 1 ÅR
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORI's generalforsamling foreslås *):

1. Navn: KJELL HAMMERSBORG Adresse 1 år
2. Navn: GERD MARIE AAS Adresse 1 år
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: ERIK TØFTEN Adresse 1 år
2. Navn: TONE ØSTERENG BAKKE Adresse 1 år
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 18.10.2024 - 2025

I valgkomiteen for SAND BORETTSLAG Borettslag

Ragnhild Bratli

Tone Østereng Bakke

*) 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

712 Sand Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.04.2025

Sted: Pennestrøket 12

31 av 61 mulige stemmegivere var representert.

31 deltok fysisk

Sak 1 A-D: Konstituering

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

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Styreleder Kjell Hammersborg velges til møteleder. Hege Sand fra BORI BBL velges til sekretær. Anita Ekre Ruud signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 278 657 mot budsjett 3 263 000

Utgifter: 2 534 853 mot budsjett 3 263 000

Resultat: 1 029 333 mot budsjett 0

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar:

Styreleder	80 000,-
Styremedlem	10 000,-
Varamedlem pr møte	500,-

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til:

Styreleder kr 80 000,-

Styremedlem kr 10 000,-

Varamedlem pr møte kr 500,-

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker

Sak 6 A-C: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Kjell Hammersborg enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Erik Ragnvald Tøften enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Tone Aashild enstemmig valgt

Østereng Bakke

Anne Kristin enstemmig valgt

Bjørnerud

Sak 6 D: Valgkomitè

Valgkomitè (2 posisjoner)

Ragnhild Margrethe enstemmig valgt

Bratli

Tone Aashild enstemmig valgt

Østereng Bakke

Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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 (2 posisjoner)

Kjell Hammersborg	enstemmig valgt
Gerd Marie Aas	enstemmig valgt

Varadelegat (2 posisjoner)

Erik Ragnvald Tøften	enstemmig valgt
Tone Aashild Østereng Bakke	enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 08.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Ruud, Anita Iren Ekre

Dato

2025-04-08

Navn

Hammersborg, Kjell Arild

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Ruud, Anita Iren Ekre

Identifikasjon

 Hammersborg, Kjell Arild



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

Kjøkken

Ved modernisering *skal* det benyttes autoriserte firmaer for elektriske og sanitære arbeider. Kjøkkenvifte skal ikke ha motor.

Forandring i leiligheten

Ingen må foreta forandringer fra husets grunnplan eller opprinnelige tegninger uten styrets samtykke.

Fremleie

Fremleie av leiligheter eller enkelte rom krever styrets godkjenning.

Fellesrom

Fellesrommet kan benyttes av den enkelte andelseier og er ment å fungere som et samlingspunkt først og fremst for beboerne, men også et sted hvor den enkelte kan ta med seg slekt og venner. Bruken reguleres ved eget oppslag.

Generelt

- Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene.
- Borettsshaveren plikter å sørge for at håndverkere/vaktmestere osv. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg.
- Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.
- Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trapperom, korridorer eller svalganger.

Vaktmester

Disse ordensregler forutsetter at endel tjenester for fellesskapet utføres av vaktmester.

NB! Beboer er økonomisk ansvarlig dersom reglene ikke overholdes og det oppstår skade.

Mysen, 27.03.2023
Styret for Sand Borettslag



Husordensregler FOR Sand Borettslag

Revidert 27.03.2023

Husordensregler er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et *supplement til husleiekontrakten*. Den enkelte borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

Alminnelige regler

Den enkelte borettsshaver holder orden på og vedlikeholder den del av laget som hører med i leieforholdet. Andelseiere skal delta i de felles tiltak styret bestemmer, dersom man er i stand til dette.

Regler om ro

Hver borettsshaver skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres. For øvrig henvises til «Lov om helligdager og helligdagsfred». Ytterdør skal låses etter kl. 22.00.

Parkering

Til hver leilighet hører en fri parkeringsplass. Det finnes også garasjeplasser som leies ut for et månedlig beløp når det er ledig plass. Elbiler får ikke garasjeplass.

Lading av elsykkel skal ikke gjøres i forråd og garasje.

Uteanlegg

Beboere må søke styret om ytre endringer av betydning, som f.eks. endringer av fasade, med en skisse over endringen. I den grad andelseieren selv ønsker, kan ved leiligheter ved 1. etasje opparbeides med beplantning eller bedd rundt uteplass og inntil vegg. Det må ikke plantes busker som blir så høye at de forstyrrer utsikten for leiligheten over. Foring av fugler er ikke tillatt på grunn av utøy.

Søppel og renhold

Hver husgruppe har egen bod for søppel. Søppel skal sorteres etter kommunale bestemmelser. Den enkelte andelseier må sørge for orden og renhold på sin del av uteanlegg som følger leiligheten, som f.eks. rengjøring ved inngangsparti.

Tørking av klær/banking av tepper

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager. Banking/risting av klær, tepper, sengetøy osv. kan skje fra balkong eller svalgang *når naboene ikke sjeneres*.

Husdyrhold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med husdyr i Sand Borettslag. Styret kan dog i spesielle tilfeller gi slik tillatelse. Det er ikke tillatt å drive hundeavl/-kennel på borettslagets eiendom. Den som har styrets tillatelse til å holde hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre

til forføyninger og i verste fall vil hunden måtte fjernes. Hundeeieren skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

Imidlertid har borettslagets rett til innskrenkninger av husdyrhold blitt redusert siden Sand Borettslags *Husordensregler* først ble skrevet. Saker har blitt ført i Norge der borettslaget har tapt der de ville hindre f.eks. hundehold. Imidlertid må den som søker om hundehold ha «gode grunner».

I *Lov om Borettslag* § 5-11 (4) står følgende:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eigedommen. Selv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Endra med lover 17 juni 2005 nr. 94 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 1 juli 2005 nr. 753), 20 juni 2008 nr. 42 (ikr. 1 jan 2009 iflg. res. 20 juni 2008 nr. 631).

Sanitæranlegget

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming, er borettsshaveren ansvarlig for. Vær oppmerksom på at sluk kan tetne av lo og tråder ved utskylling av vaskevann.

- Det må bare benyttes klosettpapir på WC, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.
- Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- Staking av vasker og sluk besørges av borettsshaveren.

Jfr. for øvrig *Husleiekontrakten*.

Baderom

- Ved endringer av rør skal arbeidene alltid utføres av autorisert rørleggerfirma.
- Ved ombygging av dusjhjørnet skal gipsplater i hjørnet fjernes og erstattes av godkjent type.
- Flislegging av dusjhjørnet skal utføres i henhold til baderomsnormen (Se *Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift)*).



Nabolagsprofil

Pennestrøket 10 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Trykkeriet	4 min
Totalt 9 ulike linjer	
Mysen stasjon	14 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	11 min
481 elever, 22 klasser	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
434 elever, 19 klasser	
Mysen videregående skole	15 min
800 elever, 50 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	10 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

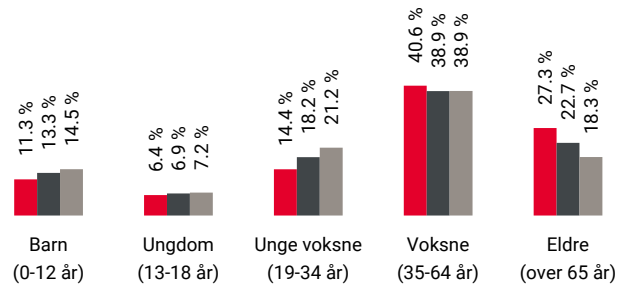
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Symra barnehage (0-5 år)	7 min
53 barn	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	8 min
91 barn	
Susebakke barnehage (0-5 år)	16 min
91 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	5 min
Kiwi Mysen	7 min
PostNord	0.6 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



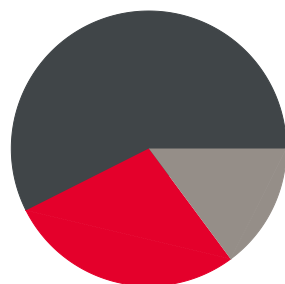
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Måsan sandvolleyballbane 1	6 min	🚶
	Sandvolleyball	0.5 km	
⚽	Birkelunden balløkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	Family Sports Club Mysen	5 min	🚶
🚴	A.C.E Xpress Mysen	14 min	🚶

Boligmasse



28% enebolig
58% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

7 min



Vitusapotek Opsahljordet

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



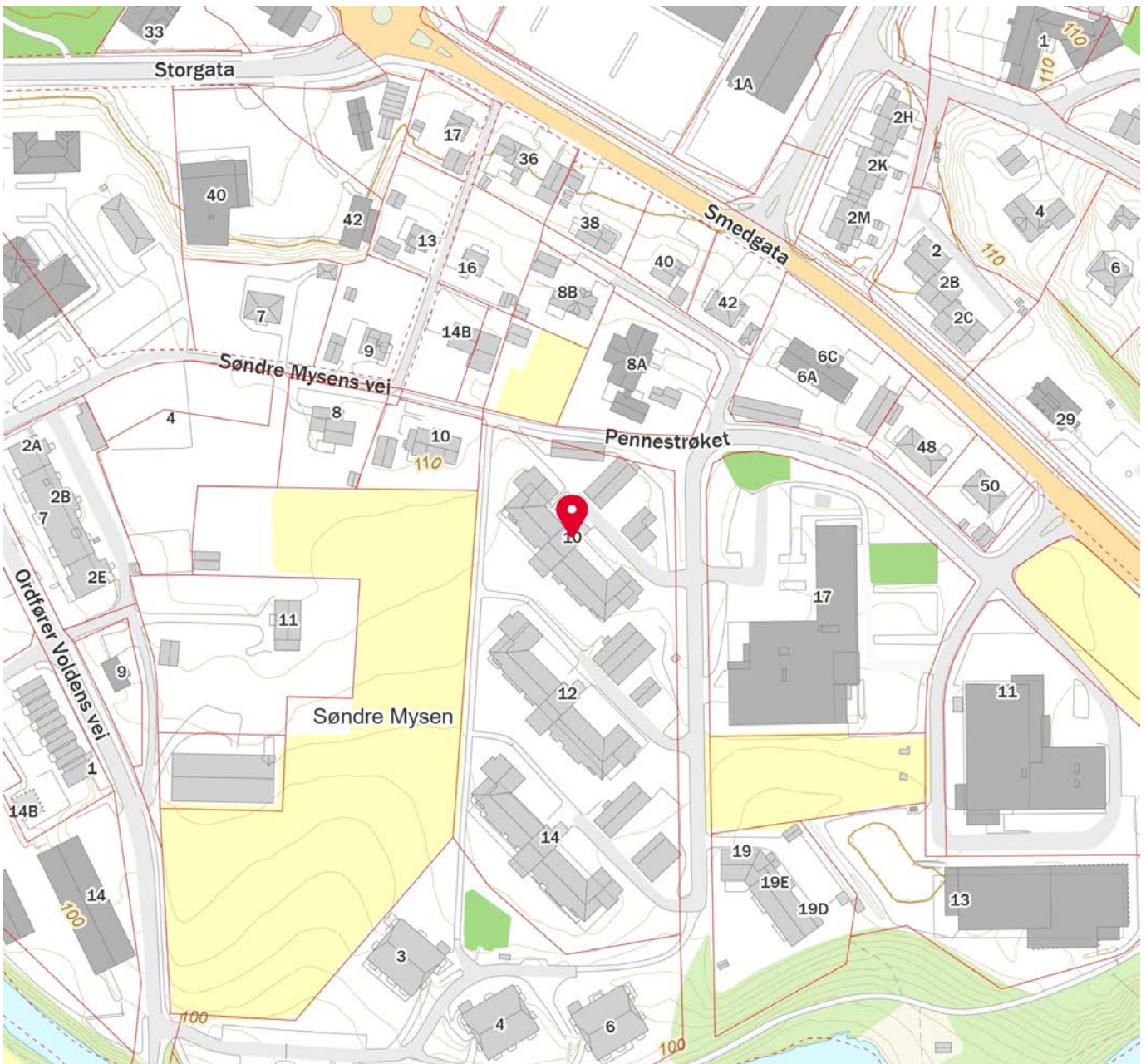
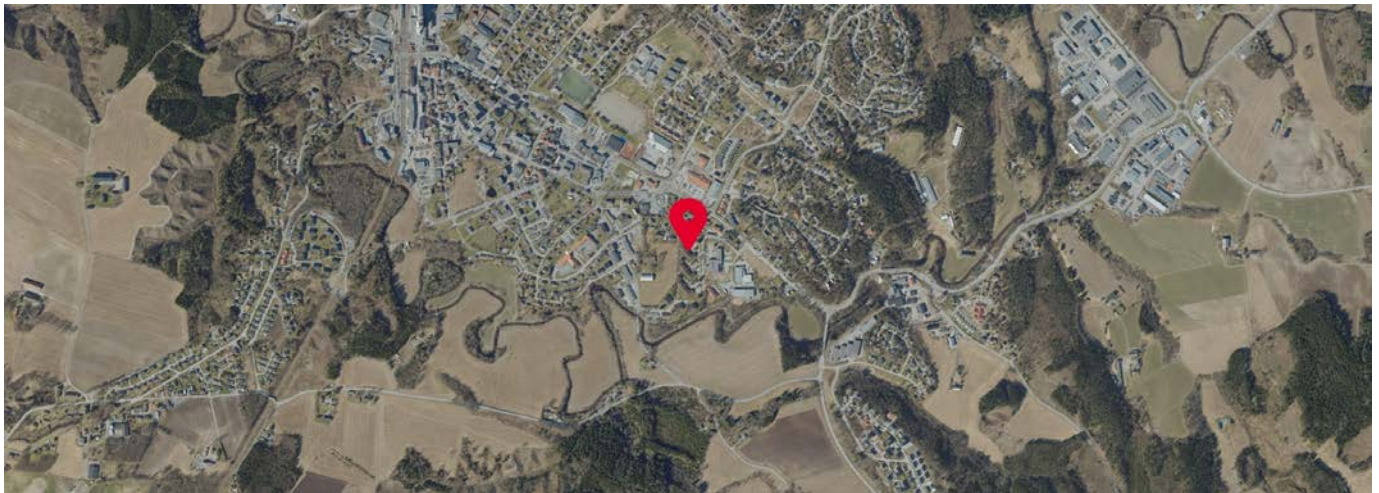
0%

48%

Opsahl/Kirkås
Mysen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Pennestrøket 10
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