PRIVATMEGLEREN

JERNBANEGATA 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jernbanegata 4 , 1850 MYSEN

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 330, bnr. 432, snr. 13

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13975-3191 **Referansenummer:** WK1595

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Moen Takst AS

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

MOEN TAKST

Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen er oppført i 1989, med bærende konstruksjoner og grunnmur av betong. Noe utfyllende bindingsverksvegger av tre, kledd med trekledning. Taket er tekket med papp eller lignende. Vinduer med rammer og karmer av tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret. Adkomst til leiligheten via trapp eller heis til felles svalgang.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (kjøkkenfornyet etter byggeåret), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes servant med overhengende speil, skap og belysning, dusjkabinett samt gulvmontert toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, basert på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Balkong på 8 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke som er belagt med impregnerte gulvbord. Rekkverket er i stål. Levegg i malt trevirke. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen samt markise.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad og entré.
Vegger: Malte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.
Slette, lyse dører.
Skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes servant med overhengende speil, skap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert gulvmontert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil i taket, som er tilkoblet universalt anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (kjøkkenfornyet etter byggeåret), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universalvifte. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i bad.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken ved komfyr.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Andel av festet tomt på 5 785,9 m². Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

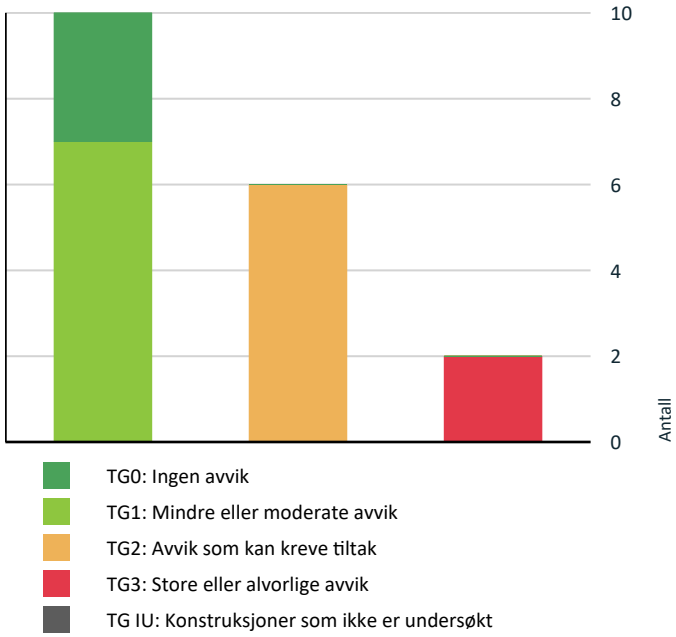
Boligbygg med flere boenheter

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

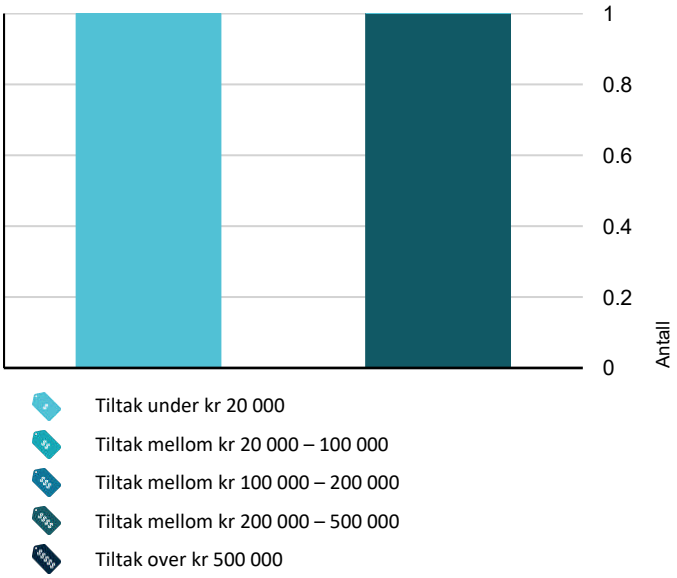
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

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

TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.
Ytterdør fra byggeårett.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke som er belagt med impregnerte gulvbord. Rekkverket er i stål. Levegg i malt trevirke. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen samt markise.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på levegg, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, da den tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom økt sikkerhet ønskes, anbefales det å forhøye rekkverket til dagens standard for å redusere risikoen for fallulykker.

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad og entré.
Vegger: Malte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 28 mm avvik i stue/kjøkken, og 20 mm i soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 10 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Slette, lyse dører.
Skyvedør til kjøkken.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes servant med overhengende speil, skap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert gulvmontert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil i taket, som er tilkoblet universalt anlegg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Eldre bad uten noen form for synlig tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Ellers ble følgende påvist:
- Sprekker i fliser og flisfuger på vegg.
- Svakt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det gis ingen garantier for fuktsikkerhet ved eventuelle lekkasjer.

For å utbedre avviket bør våtrommet totalrenoveres med nytt, dokumentert tettesjikt og korrekt utførelse, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Uten tiltak er det betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Jevnlig rensing av sluket anbefales, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

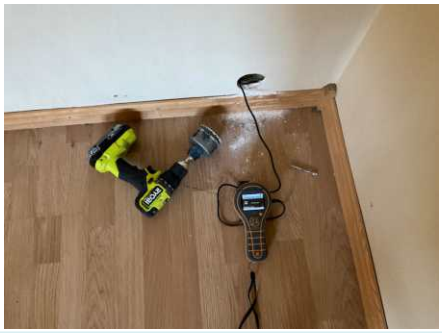
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (kjøkkenfornyet etter byggeåret), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universalvifte. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Påvist lekkasje fra kjøkkenbatteriet, som følge av dårlig pakning eller feil på kobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasje fra kjøkkenbatteriet må utbedres for å hindre ytterligere slitasje og skader på kjøkkenbatteriet, samt for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
Stoppekran og vannmåler er plassert i badet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken ved komfyr.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.
Hovedsakelig opplegg fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

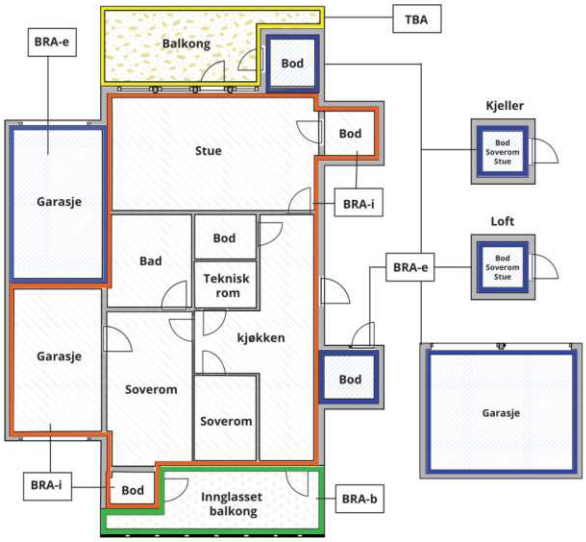
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	85			85	8
Kjeller		4		4	
SUM	**85**	**4**			**8**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- Bod i kjeller (ikke målt), areal baserer seg på størrelse på andre boder i kjeller, tilhørende tilsvarende leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert ny bereder i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	85	0

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	432		13	5785.9 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Jernbanegata 4

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS, City Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Paul Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i City Borettslag, som ligger midt i Mysen sentrum, over Mysen jernbanestasjon. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Andel av festet tomt på 5 785,9 m². Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.11.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	20.11.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WK1595

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250177

Selger 1 navn
Håkon Frode Kristiansen

Gateadresse
Jernbanegata 4

Poststed	Postnr
MYSEN	1850

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Paul Kristiansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Håkon Kristiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250177

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt ny membran og tregulv på terrassen og det har vært lekkasje fra tak i stue fra etasjen over og det har da blitt lagt nytt gulv i stue,kjøkken og gang. Det ble også skiftet ut gipsplater på vegg mot bad og felt inn gipsplater i tak og malt tak i stue og kjøkken. Dette ble utført av Recover.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250177

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250177

Tilleggskommentar

Det er lagt ny membran og tregulv på terrassen og det har vært lekkasje fra tak i stue fra etasjen over og det har da blitt lagt nytt gulv i stue,kjøkken og gang. Det ble også skiftet ut gipsplater på vegg mot bad og felt inn gipsplater i tak på stuen og malt tak i stue og kjøkken. Dette ble utført av Recover.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292250177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
håkon kristiansen	bd59f4e299f89225ebe57 b489efaf9b0d9ae50c3	20.11.2025 15:19:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250177

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Jernbanegata 4

Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	7 min 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kulturtorget Indre Østfold	5 min
Familiesenteret, Eidsberg	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mysen stasjon Linje R22	0 min 0 km
Mysen stasjon Totalt 14 ulike linjer	0 min 0 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

BARNEHAGER

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	16 min 1.3 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	16 min 1.3 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5... 82 barn	24 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Mysen	2 min
Coop Extra Mysen	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mysen Bysenter	8 min
Vitusapotek Mysen	4 min
Mysen Vinmonopol	7 min

SPORT

Mysenhallen	8 min
Mysen stadion	8 min
A.C.E Xpress Mysen	0 min
Family Sports Club Mysen	13 min

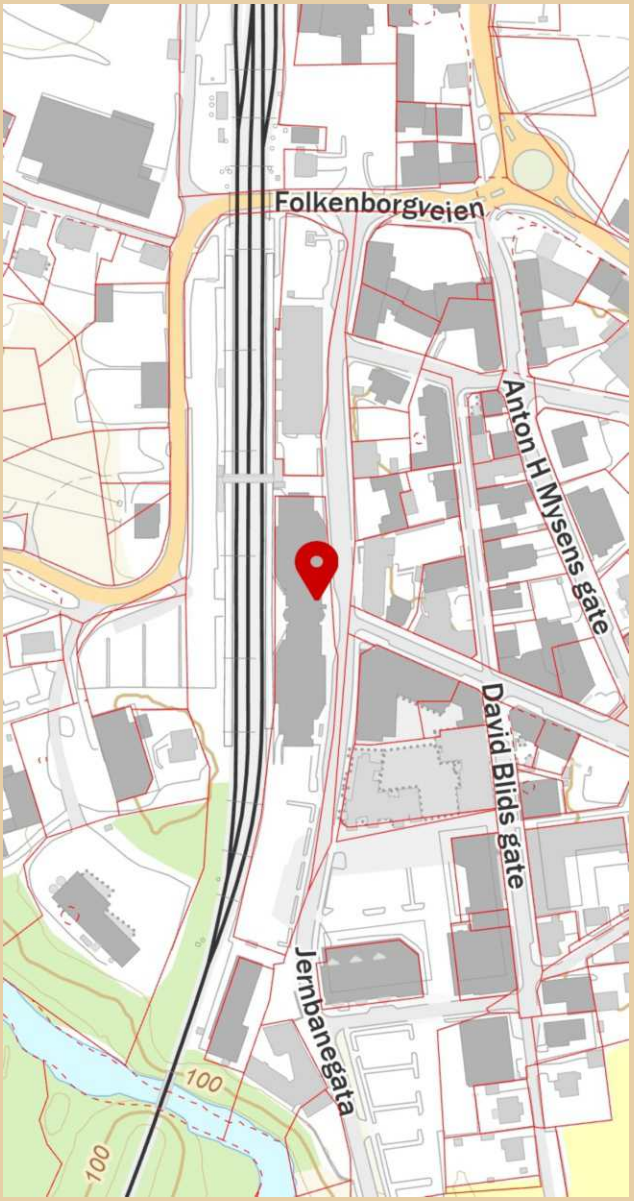
Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

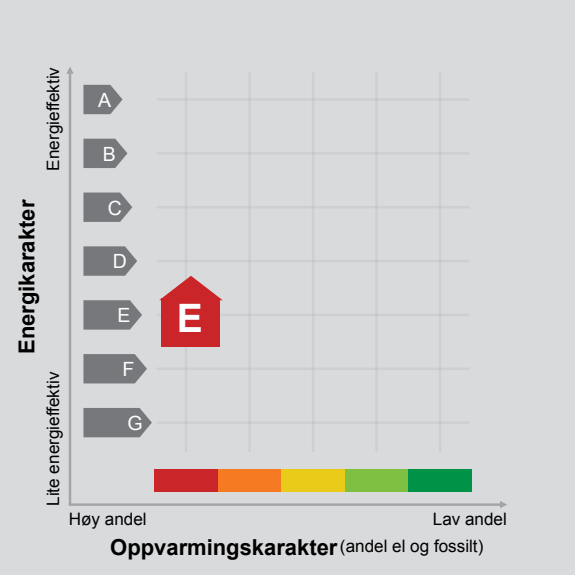
- Egen bil
- Tog



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

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanegata 4
Postnummer	1850
Sted	MYSEN
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	330
Bruksnummer	432
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6416357
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-193496
Dato	27.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Generert 20.11.25
Vår ref.: 714 / 16
Meglers ref.: 292250177

Boligopplysninger

Andel	16	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	714 City Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	JERNBANEGATA 4, 1850 MYSEN	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Paul 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 20.11.25: kr 16 155,00 (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	**2025-11**	**2025-12**	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**
Felleskostnader	5 445	5 445	5 445	5 445	5 445	5 445
Stipulerte avdrag	2 608	2 608	2 608	2 608	2 608	2 608
Stipulerte renter	164	164	164	164	164	164
Total	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
Husbanken 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 4,30%, fra 01.11.25	2	240 565	4 597	31.12.02 - 31.12.25
Husbanken 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 4,30%, fra 01.11.25	2	525 060	10 033	31.12.02 - 31.12.25
BOLIGBANKEN ASA 5,75% Annuitetslån, Info pr 30.11.25	12	1 261 141	24 099	01.11.23 - 30.11.33
Total		2 026 766	38 729	

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
Husbanken - 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 4,30%, fra 01.11.25	2	240 565	31.12.02 - 31.12.25
Husbanken - 1,04% Annuitetslån, Info pr 30.06.25 Siste renteendring - 4,30%, fra 01.11.25	2	525 060	31.12.02 - 31.12.25

BOLIGBANKEN ASA - 5,75% Annuitetslån, Info pr 30.11.25	12	1 261 141	01.11.23 - 30.11.33

Selskap og eiendom

Selskap	714 City Borettslag (orgnr. 948515016)
Antall enheter	68
Styrets e-post	city24borettslag@gmail.com
Styreleder	Roar Schie (90108963)
Forsikring	Jernbanegaten 4 forsikret i Gjensidige forsikring via sameiet Stasjon, Jernbanegaten 2 er forsikret via Trygg Forsikring via Sameiet Jernbanegaten 2 (Polise Fremtind Forsikring : 30183679, Gjensidige Forsikring , polisenr: 932228327)
Festet tomt	Ja Festet tomt er eid av Bane Nor
Gnr/Bnr	1230/432
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 94 788,00	**Andre inntekter**	kr 1 805,00
Formue	kr 41 025,00	**Utgifter**	kr 2 330,00

Merknader

Borettslaget med adresse Jernbanegt. 4 er forsikret via Fremtind med forsikringsnummer: 23836259.

Borettslaget med adresse Jernbanegt. 2 er forsikret via Codan Forsikring med forsikringsnummer: 440269898

Borettslaget har fastrente på Husbanklånet med 1,037%. Utløper juli 2025

Ny fastrenteavtale 01.08.2020, gjelder i 5 år

Ny fastrenteavtale fra 01.08.2020, gjelder i 5 år.

VEDTEKTER

for CITY BORETTSLAG, org nr. 948515016

tilknyttet

BORI BBL (BORI BBL)

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.08.1988, sist endret den 20.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

CITY BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (BORI) 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(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.

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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(5) Ihht ny lovhjemmel av 01.01.2020 vedrørende kortidsutleie er det bestemt at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det bestemt at andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikehold av varmtvannsbereder er andelseiers ansvar. (jfr. dog pkt 5-2, avsnitt 4 vedr. utskifting av varmtvannsberedere)

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

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

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

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

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

(8) Alle leiligheter er selv ansvarlig for at leiligheten har vannstopper. Dette kravet gjelder for å få dekket varmtvannsbereder når den er defekt.

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)Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsbereder, når reparasjon ikke anbefales av rørlegger.

(5) 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.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og 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 besluttes 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

12. Generalforsamlingsvedtak.

12-1Generalforsamlingen har på ordinær generalforsamling besluttet at El-biler og EL-sykler at brukerne betaler for vanlig forbruk. I tillegg må hver bruker dekke kr 200,- pr år i vedlikehold pga ekstra kostnad rundt sikkerhet for brannfare.

12-2 Generalforsamlingen har besluttet at styret oppbevarer univeralnøkler i låst skap ute som kun brannvesenet har tilgang til.

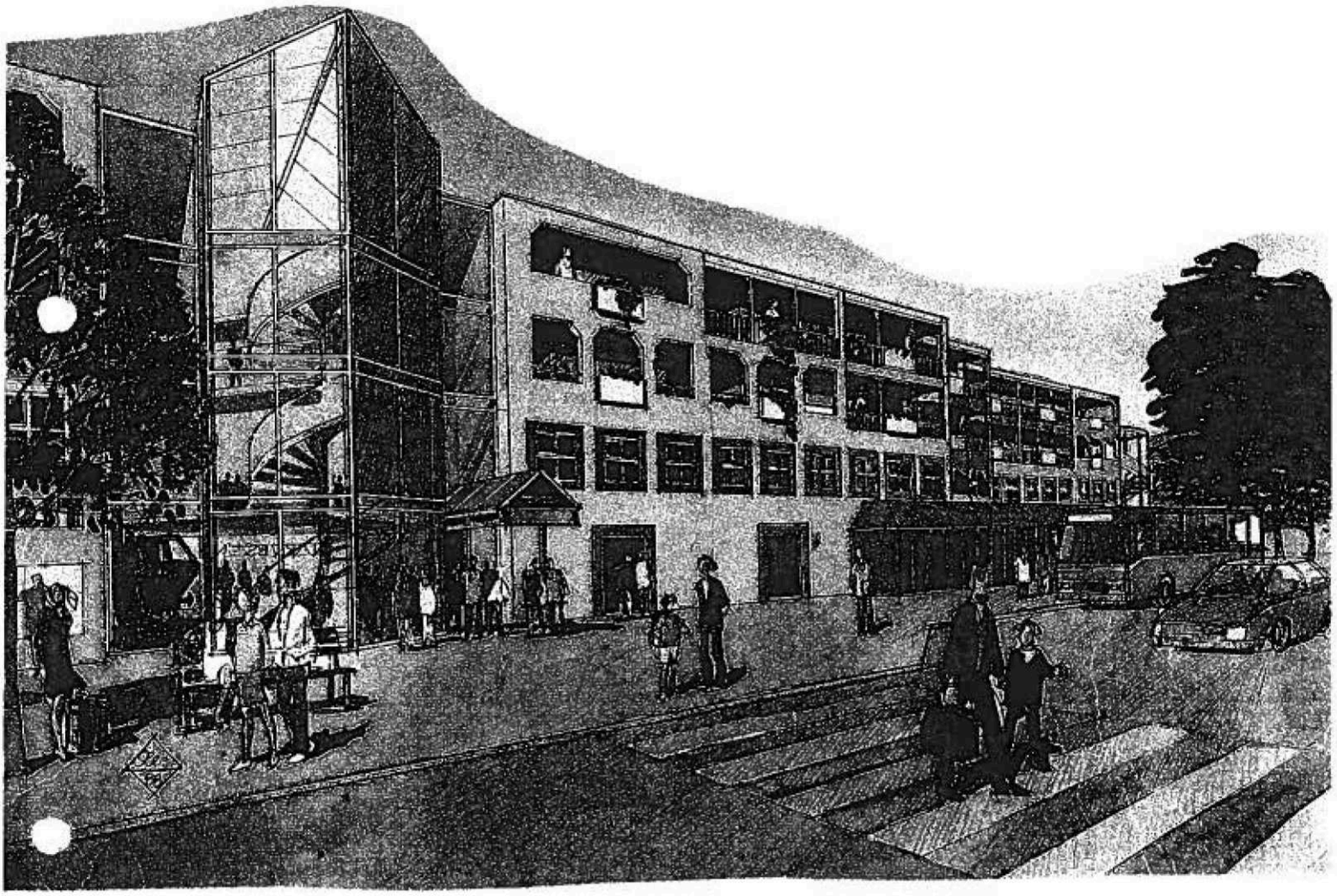
12-3 Genaralforsamlingen har med flertall besluttet at det er lov å bruke gassgrill på terrasse.

12-4 Fra 01.01.2021 ble ny paragraf om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

12-5 Generalforsamlingen endret vedtektene angående kjæledyr. Styret ønsker at vedtektene gjøresom og tillater hundehold i borettslaget under forutsetninger av at de det gjelder tar sitt ansvar.

12-6 Generalforsamlingen har med fult flertall på ekstraordinært møte samtykket i at borettslaget har lov å kameraovervåke garasjeportene i Jernbanegaten 2 og 4.

CITY BORETTSLAG



HUSORDENS-REGLER

O R D E N S R E G L E R

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

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

ALMINNELIGE REGLER

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

Andelseieren skal delta i de felles tiltak styret bestemmer, dersom han er i stand til det.

PARKERING

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass i kjelleretasje.
Garasjeplass er ikke lagringsplass.
Andelseier uten bil kan bortleie sin plass til andre andelseiere med flere biler.

Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget.
Sørg for at uvedkomende ikke får adgang eller oppholder seg i garasjeanlegget. Lås alltid ved inn og utkjøring. La ikke bilen gå unødvendig på tomgang.

Oppstilling av Campingvogner etc. kan ikke være lagret på borettslagets grunn. Spill ikke med olje/bensin.

REGLER OM RO

Hver borettshaver skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.

Vær oppmerksom på at det er "klakk" lyden fra gange og "bassen" stereomusikk som skaper støy leilighetene imellom.

For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

UTEANLEGGET

Blomsterkasser beplantning borettshaveren har på terrasse og inngangsparti må vedlikeholdes av den enkelte.

Uteanlegget forutsettes bli vedlikeholdt av vaktmester eller sameie, dersom styret ikke bestemmer annet.

SØPPEL OG RENHOLD

Søppel skal innpakkes (f.eks. i plastposer), og kastes i søppelkontainer. Sortering av søppel skal skje etter regler fra renovasjon.

Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

Den enkelte andelseier må sørge for orden og renhold på sine arealer, garasje., utv. bod og ved inngangsparti. Ta fottøy og andre personlige ting inn i leiligheten.

Ved 1. byggetrinn holder hver enkelt borettshaver orden og renhold på svalgang utenfor sin leilighet.
Ved 2. byggetrinn utføres renhold av borettslaget v/vaktmester.

TØRKING AV KLÆR / BANKING AV TEPPER

Utvendig tørking av klær kan gjøres på balkonger, terraser, men ikke på søndager og helligdager.

Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkong slik at det generer naboene.

HUSDYRHOLD

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke.
Det er dog forbud mot anskaffelse av hundehold.

MATING AV FUGLER

Mating av fugler på terrasser og svalganger er ikke tillatt.

SANITÆRANLEGGET

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvrming el.l., er borettshaveren ansvarlig for.

Vær obs på at sluk lett kan tetne av lo, hår og tråder.

Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i klosettet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet.

Staking av vasker og sluk besørges av borettshaveren (Jfr. husleiekontrakten.)

FORANDRING I LEILIGHETEN

Det må ikke foretas forandringer fra leilighetens grunnplan eller opprinnelig tegninger uten styrets samtykke.

FRAMLEIE

Framleie av leiligheten eller enkelte rom kreves styrets samtykke.

TRAPPEROM / INNGANG

Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og korridorer.

GRILLING PÅ BALKONGER

Grilling på balkonger med åpen ild/varme er forbudt.

LÅSING

Dør til garasjeplan / utvendige boder skal alltid være låst.

Byggetrinn 1: Hoveddør mot gata låses av sameiet
: Dør fra glasshus til svalganger holdes låst mellom 22.00 og kl. 06.00
: Nødutganger skal alltid være stengt på 2. etg.

Byggetrinn 2: Hoveddør mot gata holdes alltid låst.

GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene.

Borettshaverne plikter å sørge for at håndverkere / vaktmester m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

Husk å bruke riktige kroker, plugger for oppheng av ting i vegger og tak. **Bruk ikke spiker**. (Det er stålstendere i vegger og tak).

BRUKSANVISNING

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

VAKTMESTER

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

Detaljert instruks for hvilke oppgaver vaktmester skal utføre vil endelig bli bestemt av borettshaverne gjennom styret.

SAMEIE

City Borettslag plikter å delta i sameiet for bygget for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesfungsjoner. Borettslaget deltar i sameiestyret med et styremedlem.

City Borettslag

Styret

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i City Borettslag avholdes 24.03.2023
Kl 17.30 , sted Betania

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. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Mysen 31.03.2023

I styret for City Borettslag Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §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.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING CITY BORETTSLAG 2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) *Innkomne forslag fra styret eller fra beboere*

Forslag fra styret om å endre vedtektene slik at det er lov å ha dyrehold i borettslaget mot å følge regler som gjelder. Dvs husordensreglene må følges og søknad til styret før anskaffelse gjelder.

Forslag fra Langserud om anskaffelse av tørketrommel til felles vaskerom i kjeller. (se vedlegg)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

City Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Liv-Mette Olsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem: Elin Tønsberg	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem: Else H. Zettervall	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Filip Dalen og Aksel Lund:	(valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Liv-Mette Olsen og Elin Tønsberg:	som delegat
Aksel Lund og Filip Dalen:	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

City Borettslag ble stiftet 29.08.1988 og har organisasjonsnummer 948515016.

Borettslaget består av 68 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 1230, bnr 431 og 432 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 styre møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:
Styret har hatt store utfordringer i driftsåret 2022 med mange vannskader og påfølgende oppfølging av utbedring. Dette gjelder for Jernbanegaten 2 og 4. Alle forhold er rette opp pr dags dato.

I tillegg har det vært utfordringer med utslitt låssystem der styret måtte gå til innkjøp og innstallering av nye moderne system for nøkkelhåndtering. Det gamle var utslitt og gammeldags og lot seg ikke reparere uten store kostnader. Styret har også vasket svanegangene og bonet gulv. Infrastruktur til El-bil ladere er også installert.

I tillegg ble styret pålagt å sørge for at bodene i Jernbanegt. 4 ble tømt for innhold da kommunen har en avtale om at kjelleren skal brukes som tilfluktsrom i tilfelle nødsituasjon.

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

Godkjent av styret, den 22/3 2023.

City Borettslag

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2022

City Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 348 728	4 348 884	4 348 884	4 577 467
Annen driftsinntekt		0	0	0	10 000
Sum driftsinntekter		**4 348 728**	**4 348 884**	**4 348 884**	**4 587 467**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	75 306	79 870	79 870
Avskrivninger	7	1 390	0	0	0
Konsulenttjenester	3	204 561	137 230	137 500	143 500
Kontingenter		27 747	27 309	27 800	27 800
Rep og vedlikehold	4	1 371 403	375 738	877 000	300 000
Forsikringer		3 265	3 274	3 300	3 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		90 490	84 510	85 000	120 000
Energi og fyring		5 490	0	0	0
Kabel-TV og telefoni		331 038	303 984	304 000	304 000
Driftskostnader	5	2 120 298	2 108 688	1 994 433	1 753 215
Leiekostnader		0	0	6 000	10 000
Andre driftskostnader	6	50 762	31 466	33 500	18 200
Sum driftskostnader		**4 286 313**	**3 147 507**	**3 548 403**	**2 759 885**
Driftsresultat før finansposter		**62 415**	**1 201 377**	**800 481**	**1 827 582**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 195	1 152	8 000	5 000
Finanskostnad		58 683	73 920	66 400	27 160
Sum finansposter		**-57 489**	**-72 768**	**-58 400**	**-22 160**
Årsresultat		**4 926**	**1 128 609**	**742 081**	**1 805 422**
Overført til annen egenkapital	9	4 926	1 128 609	0	0
Sum disponering		**4 926**	**1 128 609**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2022

City Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	45 385 875	45 385 875
Andre driftsmidler	7	82 030	0
Sum varige driftsmidler		45 467 905	45 385 875
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		69 462	68 894
Sum finansielle anleggsmidler		69 462	68 894
Sum anleggsmidler		**45 537 367**	**45 454 769**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		396 545	336 251
Kundefordringer		0	20 485
Sum fordringer		396 545	356 736
Bankinnskudd, kasse o.l.		767 401	2 438 019
Sum omløpsmidler		**1 163 946**	**2 794 755**
SUM EIENDELER		**46 701 313**	**48 249 524**

Balanse 31.12.2022

City Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	6 800	6 800
Annen egenkapital	9	25 290 511	25 285 585
Sum egenkapital		**25 297 311**	**25 292 385**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		69 462	68 894
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 535 193	6 015 924
Borettsinnskudd	11	16 627 028	16 627 028
Sum langsiktig gjeld		21 231 683	22 711 846
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		115 114	231 496
Annen kortsiktig gjeld		57 205	13 798
Sum kortsiktig gjeld		172 319	245 294
Sum gjeld		**21 404 002**	**22 957 139**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 701 313**	**48 249 524**

City Borettslag

Liv-Mette Olsen	Elin Tønsberg	Else Helene Zettervall
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	2 809 452	2 809 428	2 809 453	3 054 253
Stipulerte avdrag	1 472 976	1 465 608	1 473 031	1 496 054
Stipulerte rentekostnader	66 300	73 848	66 400	27 160
Sum felleskostnader	**4 348 728**	**4 348 884**	**4 348 884**	**4 577 467**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	66 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 306	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	**79 870**	**75 306**	**79 870**	**79 870**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	131 992	128 272	132 000	138 000
Revisjon	5 313	5 313	5 500	5 500
Teknisk bistand	63 792	0	0	0
Tilleggstjenester	3 464	3 645	0	0
Sum konsulenttjenester	**204 561**	**137 230**	**137 500**	**143 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	26 874	32 243	32 000	30 000
Bygninger	789 932	237 367	500 000	170 000
Egenandel	30 140	20 000	0	0
Elektro	327 458	0	300 000	20 000
Garasjer	43 387	0	0	20 000
Heis	55 278	35 308	30 000	30 000
Lokaler	29 153	0	0	0
Utvendig anlegg	1 050	1 440	0	5 000
Vedlikeholdsfond	569	0	0	0
Ventilasjon	5 395	0	5 000	5 000
VVS	62 166	49 381	10 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 371 403**	**375 738**	**877 000**	**300 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lokaler	410	0	0	0
Renhold	145 556	131 197	130 000	155 000
Sameie/velforening	1 923 330	1 974 307	1 858 433	1 590 215
Søppeltømming / container	17 405	0	1 000	2 000
Vaktmester	33 596	3 185	5 000	6 000
Sum driftskostnader	**2 120 298**	**2 108 688**	**1 994 433**	**1 753 215**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	500	2 000
Inventar	8 326	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	17 933	14 586	20 000	5 000
Verktøy og redskaper	103	0	0	0
Sum driftsmateriale	**26 361**	**14 586**	**20 500**	**7 000**
Generalforsamling	15 596	12 173	10 000	10 000
Rekvisita	3 995	0	0	0
Velferd	430	0	0	0
Sum kontorkostnader	**20 020**	**12 173**	**10 000**	**10 000**
Gave, ikke	1 380	1 000	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 708	3 000	1 200
Sum andre kontorkostnader	**4 380**	**4 708**	**3 000**	**1 200**
Sum andre driftskostnader	**50 762**	**31 466**	**33 500**	**18 200**

Note 7 Anleggsmidler

	Kameraoverv åkning
Anskaffelseskost 25.10.22	83 420
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	-1 390
Bokført verdi pr.31.12	82 029

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	45 385 875
Anskaffelseskost pr.31.12	45 385 875
Bokført verdi pr.31.12	45 385 875

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

Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 68 000 fordelt på 68 à kr. 100.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	25 285 585	24 156 975
Tilført til/fra EK fra årets resultat	4 926	1 128 609
Sum opptjent egenkapital 31.12	25 290 511	25 285 585

Note 10 Pantelån

Husbanken		
Renter 31.12.22: 0,00%, løpetid 23 år		
Opprinnelig lånebeløp 2002	8 369 217	
Nedbetalt tidligere	6 478 968	
Nedbetalt i år	465 257	
Lånesaldo 31.12		1 424 992
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2025		
Husbanken		
Renter 31.12.22: 0,00%, løpetid 23 år		
Opprinnelig lånebeløp 2002	18 266 731	
Nedbetalt tidligere	14 141 056	
Nedbetalt i år	1 015 474	
Lånesaldo 31.12		3 110 201
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2025		
Sum langsiktig gjeld		4 535 193

Note 11 Borettsinnskudd

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

Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 162 221	22 642 952
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	45 385 875	45 385 875
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 489 000	49 489 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 13 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	**2 549 461**	**2 886 346**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	4 926	1 128 609
Tilbakeføring av avskrivning	1 390	0
Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetninger	-569	0
Årets investeringer	82 283	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 480 731	-1 465 494
Endringer i andre langsiktige poster	-569	0
B. Årets endring i disponible midler	-1 557 834	-336 885
C. Disponible midler 31.12	**991 627**	**2 549 461**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 163 946	2 794 755
- Kortsiktig gjeld	172 319	245 294
= Disponible midler 31.12	**991 627**	**2 549 461**

714 2022 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Zettervall, Else Helene	**2023-03-21**	**Tønsberg, Elin**	**2023-03-22**

Identifikasjon

Zettervall, Else Helene

Identifikasjon

Tønsberg, Elin

Navn	Dato
Karlsen, Liv-Mette	**2023-03-21**

Identifikasjon

Karlsen, Liv-Mette

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

Til generalforsamlingen i City Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for City Borettslag som viser et overskudd på NOK 4 926. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 også 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 30.03.2023

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, 30. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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
30.03.2023

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	30.03.2023 18.52.20

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

Mysen 27/2-23

Styret i City Borettsl.

Oversender sak til generatlforsamling ang. Innkjøp av ny tørketrommel til felles vaskerom i kjeller for fire små leiligheter.

I siste brev fra styret hevder styret at saken må tas opp på generalforsamling. Se § 8-8 i borettslagloven ang. Styrets fullmakt og hvis så små saker som dette måtte behandles på generalforsamlings så ville jo alle saker måtte behandles på generalforsamling.
Saken krever ingen annen behandling enn når det ble kjøpt ny vaskemaskin og når styret inngikk avtale om og leie av sykkelbod i nr. 2.

Når det gjelder boder skriver dere at det ikke er noen begrensninger på bruk, vel alle begrensningene står jo på vedlegget til tinglysningsdokumentet og det er vel ikke jeg som eventuelt skal forhhandle med sameiet stasjonen omk boder.

Mvh. Rolf Langsrud

R. Langsrud

Mysen 27/2-23

Til Generalforsamlingen i City b.br.l

Da tørketrommelen i felles vaskerom for de minste leilighetene har gått i stykker er det ønskelig og få på plass en ny. Da vi har svert liten plass til tørking av klær i leilighetene er det viktig og få på plass en ny så snart som mulig.

Strømutgiftene pr år er i utgangspunktet beregnet til kr. 460 pr. År (se vedlegg) . Men etter råd fra Norgesenergi er summen satt til kr 2000 pr år p.g.a høye strømpriser.

Kr 2000 :12 mnd.= kr 166,66 :66 stk b.enh.= kr 2,52 pr. Mnd. Så det er ingen store utgifter for b.r.l. Det er vedlagt utskrift av kostnader i forbindelse med elektriske apparater.

Slik fordeler det norske strømforbruket seg

Hvis romoppvarming og varmtvann bruker mest strøm, hvor stort utslag har andre elektriske apparater? Under finner du oversikt over gjennomsnittlig forbruk og kostnad i året for et lite utvalg av vanlige elektriske apparater.

Nederst i artikkelen finner du utregning og utdypende forklaring for regnestykket bak tallene.

Apparat	Forbruk i året	Årlig kostnad
Kjøleskap	160 kWt	184,-
Vaskemaskin	235 kWt	270,-
Tørketrommel	400kWt	460,-
Belysning	900 kWt	1035,-
Panelovn	2190 kWt	2518,-
Oppvaskmaskin	230 kWt	265,-
Fryser	270 kWt	311,-
Oppvarming	12000 kWt	13.800,-
Vannoppvarming	3600 kWt	4140,-

Faktisk forbruk, og faktisk kostnad, avhenger av en rekke ulike variabler. Boligtype, energimerking på boligen, energimerking på de ulike apparatene og selvfølgelig ditt forbruksmønster varierer såpass mye at det ikke er realistisk at vi skal kunne gi deg presise tall med en gjennomsnittsberegning som dette. Tallene over er kun ment som et eksempel.

Hvor mye strøm bruker jeg?

Å estimere eget forbruk er heldigvis en enkel jobb. For å regne ut forbruk på et gitt produkt ganger du bare effekten med antall timer bruk. Deretter ganger du dette videre til du får måneds, eller årsforbruk. Til slutt er det bare å gange dette tallet med strømprisen.

Eksempel på utregning av strømforbruk

Slik regner du strømforbruket av en TV som har en effekt på 100 W og står på i 4 timer.

P R O T O K O L L

Ordinær generalforsamling i City Borettslag avholdt 24.04.2023 kl. 17.30 på Betania

Møtet ble åpnet av: Liv Mette Olsen

Fra forretningsfører BORI møtte: Ann-Marith Dragic

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Valgt ble: Ann-Marith Dragic

B) Opptak av navnefortegnelse
Tilstede fra andelseierne: 28 stemmeberettigede
Antall fullmakter 5
Totalt: 33 stemmeberettigede

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.
Til sekretær ble valg: Ann-Marith Dragic
Til å underskrive protokollen ble valgt:
Berit B. Andersen Og Nina Søreng.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert.

Vedtak: Godkjent av styret.

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent.

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr 70 000

Vedtak: Enstemmig godkjent.

SAK 5 **INNKOMNE SAKER**

A) Innkomne forslag fra styret om å endre vedtektene slik at det er lov å ha dyrehold i borettslaget mot å følge regler som gjelder. Dvs husordensreglene må følges og søknad til styret før anskaffelse gjelder.
Vedtak: 16 stemte for endring av vedtektene og 17 stemte mot.
Vedtak: Ingen endring av eksisterende vedtak.

B) Forslag fra Langserud om anskaffelse av tørketrommel til felles vaskerom i kjeller. (se vedlegg)
Vedtak: Ingen stemte for at borettslaget skal anskaffe tørketrommel til vaskerom i kjeller.

C) **Vedtektsendring:**

Styret ønsker å endre vedtektene til pålydende tekst:
Alle leiligheter er selv ansvarlig for at leiligheten har vannstopper. Dette kravet gjelder for å få dekket varmtvannsbereder når den er defekt.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

(dette vedtaket gjelder for alle som har eller får ny varmtvannsbereder)

SAK 6 **VALG**

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Valgt ble: Steinar Sandem og Willy Arild Kristiansen

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:
Valgt for 1 år ble: Hilde Høie og Ole Kristian Krog

C) Valg av 2 delegat og 2 varadelegat til BORIs generalforsamling

Delegater: Liv-Mette Olsen og Steinar Sandem
Varadelegater: Willy Arild Kristiansen og Hilde Høie

Møtet ble hevet kl: 19.00

Protokollen undertegnes av:

Ann-Marith Dragic /s/
Møteleder

Ann-Marith Dragic /s/
Sekretær

Berit B. Andersen /s/
Protokollvitne

Nina Søreng/s/
Protokollvitne

<u>Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:</u>

Styreleder: Liv-Mette Olsen
Styremedlemmer: Steinar Sandem og Willy Arild Kristiansen
Varamedlemmer: Hilde Høie og Ole Kristiansen Krog

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i City Borettslag avholdes
20.03.2025 kl. 17.30 , sted : Betania 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. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Mysen, 02.03.2025

I styret for City Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §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.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.03.2025

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. ÅRSMELDING FOR 2024
Det er ikke lenger krav til årsmelding for borettslag. Årsmeldingen legges ved og er godkjent av styreleder.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret anbefaler at det positive resultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet. Det er budsjettert i 2025 med kr 70 000.

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Styret ønsker at vedtektene gjøres om og tillater hundehold under forutsetning av at de det gjelder tar sitt ansvar.

B) Opptak av lån kr 4 000 000. Tanken er å refinansiere eksisterende lån i Boligbanken på kr 1 350 180. Saldo pr.d.d.
Geir Olstad fra BORI informerer om viktigheten med nødvendig vedlikehold.

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 2 personer til valgkomiteen for 2 år
E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORI s generalforsamling mandag den 02 juni 2025

City Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

City Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 822 236	4 618 260	4 822 260	4 985 452
Annen driftsinntekt	2	9 765	0	0	7 000
Sum driftsinntekter		**4 832 001**	**4 618 260**	**4 822 260**	**4 992 452**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	70 742	79 870	79 870	79 870
Avskrivninger	9	16 684	16 684	12 504	16 700
Konsulenttjenester	4	280 029	288 482	163 492	202 500
Kontingenter	5	30 847	26 700	30 996	31 250
Rep og vedlikehold	6	447 111	1 998 165	272 984	165 000
Forsikringer		3 617	3 433	3 996	3 800
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		123 820	117 612	129 996	136 000
Energi og fyring		18 574	17 342	7 800	22 000
Kabel-TV og telefoni		412 741	392 800	399 996	417 000
Driftskostnader	7	145 772	143 796	162 984	163 000
Leiekostnader		0	1 500	0	0
Kostnader til fellessameier		2 068 657	1 730 895	1 803 400	1 803 540
Andre driftskostnader	8	43 597	58 383	41 152	31 700
Sum driftskostnader		**3 662 192**	**4 875 661**	**3 109 170**	**3 072 360**
Driftsresultat før finansposter		**1 169 809**	**-257 401**	**1 713 090**	**1 920 092**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 111	2 304	3 000	0
Finanskostnad		117 046	58 417	168 432	103 000
Sum finansposter		**-112 936**	**-56 113**	**-165 432**	**-103 000**
Årsresultat		**1 056 873**	**-313 514**	**1 547 658**	**1 817 092**
Overført til annen egenkapital	11	1 056 873	0	0	0
Overført udekket tap	11	0	-313 514	0	0
Sum disponering		**1 056 873**	**-313 514**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

City Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	45 385 875	45 385 875
Andre driftsmidler	9	48 661	65 345
Sum varige driftsmidler		45 434 537	45 451 221
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		75 691	72 093
Sum finansielle anleggsmidler		75 691	72 093
Sum anleggsmidler		**45 510 228**	**45 523 314**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		142 439	442 628
Kundefordringer		1 493	42 582
Andre fordringer		0	324 845
Sum fordringer		143 932	810 054
Bankinnskudd, kasse o.l.		187 587	385 963
Sum omløpsmidler		**331 519**	**1 196 017**
SUM EIENDELER		**45 841 746**	**46 719 331**

Balanse 31.12.2024

City Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	6 800	6 800
Annen egenkapital	11	26 033 870	24 976 997
Udekket tap	11	0	0
Sum egenkapital		**26 040 670**	**24 983 797**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		75 691	72 093
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 15	2 897 247	4 520 373
Borettsinnskudd	14, 15	16 627 028	16 627 028
Sum langsiktig gjeld		19 599 966	21 219 494
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 332	515 920
Annen kortsiktig gjeld		1 779	120
Sum kortsiktig gjeld		201 111	516 040
Sum gjeld		**19 801 077**	**21 735 534**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 841 746**	**46 719 331**

City Borettslag

Peter Kjeve Mac Sweeny	Aksel Johan Lund	John Erik Holte
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	3 118 416	3 095 124	3 118 488	3 244 452
3603	Stipulerte renter	47 940	27 072	48 000	103 000
3604	Stipulerte avdrag	1 655 880	1 496 064	1 655 772	1 638 000
Sum felleskostnader		**4 822 236**	**4 618 260**	**4 822 260**	**4 985 452**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	9 765	0	0	7 000
Sum andre driftsinntekter	**9 765**	**0**	**0**	**7 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	62 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	8 742	9 870	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	**70 742**	**79 870**	**79 870**	**79 870**

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 375	5 313	6 000	5 500
Forretningsførerhonorar	137 985	132 235	132 492	145 000
Andre forvaltningstjenester	0	4 040	0	2 000
Teknisk bistand	136 669	142 947	25 000	50 000
Annen fremmed tjeneste	0	3 947	0	0
Sum konsulenttjenester	**280 029**	**288 482**	**163 492**	**202 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	3 947	26 700	30 996	3 500
Kontingent BORI	23 800	0	0	27 750
Andre kontingenter	3 100	0	0	0
Sum kontingenter	**30 847**	**26 700**	**30 996**	**31 250**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	90 862	1 065 611	49 992	50 000
Vedlikehold VVS	103 049	477 303	30 000	15 000
Vedlikehold elektro	45 053	25 243	19 992	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	2 000	0
Vedlikehold heis	50 854	84 199	50 000	20 000
Vedlikehold lokaler	0	224 459	0	0
Vedlikehold garasjer	81 298	43 308	48 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	0	9 958	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	50 398	5 088	33 000	25 000
Avsetning vedlikeholdsfond	3 598	2 631	0	0
Egenandel forsikringsskader	22 000	60 365	30 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**447 111**	**1 998 165**	**272 984**	**165 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	7 183	1 063	19 992	20 000
Renholdstjenester	138 590	140 846	142 992	138 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	1 887	0	5 000
Sum driftskostnader	**145 772**	**143 796**	**162 984**	**163 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	0	996	0
Søppeltømming/container	0	6 379	4 992	8 000
Renholdsartikler	0	127	996	0
Driftskostnader	0	838	996	0
Verktøy og redskaper	0	0	996	0
Inventar	0	0	3 000	0
Nøkler, låser og skilt	23 025	28 337	4 992	5 000
Kontorrekvisita	2 919	5 183	6 000	2 500
Kostnader tillitsvalgte	508	360	996	0
Generalforsamling/årsmøte	13 519	11 437	10 000	12 000
Velferdskostnader	519	1 554	996	1 500
Annen kontorkostnad	0	649	3 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	520	1 992	1 500
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	1 200	1 200
Annen kostnad,	107	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**43 597**	**58 383**	**41 152**	**31 700**

Note 9 Anleggsmidler

	Kameraoverv åking garasjeporter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	83 420	45 385 875
Årets tilgang	0	
Årets avgang	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	83 420	45 385 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	16 683	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 758	
Bokført verdi pr.31.12	48 662	
Anskaffelsesår	2022	1990
Antatt rest levetid (i antall år)	0	

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.6 800 fordelt på 68 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	24 976 997	25 290 511
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 056 873	-313 514
Sum opptjent egenkapital 31.12	26 033 870	24 976 997

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	1 527 398	3 039 068
Pantelån 5	1 369 849	1 481 305
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 897 247**	**4 520 373**

Note 13 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-1 481 305	
Nedbetalt i år	111 456	
Lånesaldo 31.12		1 369 849
Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,05%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2002	8 369 217	
Nedbetalt tidligere	7 414 319	
Nedbetalt i år	474 978	
Lånesaldo 31.12		479 920
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2025		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,05%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2002	18 266 731	
Nedbetalt tidligere	16 182 561	
Nedbetalt i år	1 036 692	
Lånesaldo 31.12		1 047 478
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2025		
Sum langsiktig gjeld		**2 897 247**

Note 14 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 524 275	21 147 401
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	45 385 875	45 385 875
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	50 989 000	50 989 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**679 977**	**991 627**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 056 873	-313 514
Tilbakeføring av avskrivning	16 684	16 684
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	3 598	2 631
Opptak langsiktige lån	0	1 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 623 126	-1 514 820
Endringer i andre langsiktige poster	-3 598	-2 631
B. Årets endring i disponible midler	-549 569	-311 649
C. Disponible midler 31.12	**130 408**	**679 977**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	331 519	1 196 017
- Kortsiktig gjeld	201 111	516 040
= Disponible midler 31.12	**130 408**	**679 977**

714 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Mac Sweeny, Peter Kjeve	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Mac Sweeny, Peter Kjeve

Navn	Dato
Lund, Aksel Johan	**2025-02-13**

Identifikasjon

bankID Lund, Aksel Johan

Navn	Dato
Holte, John Erik	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Holte, John Erik

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i City Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for City Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 056 873. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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
26.02.2025

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, 26. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 26.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

26.02.2025 23:23:24

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Kontraktsnr:
Kundenr: 100105
Byggnr:

Tillegg I til festekontrakt G.nr 230/431 Eidsberg datert den 04.03.1993

Utleier:	**Rom Eiendom AS**
Org. nr.:	980 374 505
Besøksadresse:	Schweigaardsgate 23, Oslo
Postadresse:	Postboks 1800 Sentrum, 0048 Oslo
Tlf. sentralbord:	47 62 05 00
Kontaktperson vedrørende kontrakt:	Markus Steinbakk
E-post adresse:	Markus.steinbakk@banenor.no
Mobiltelefon:	97 97 83 23
Kontaktperson vedrørende forvaltning:	Gry Milde Riung
E-post adresse:	Gry.riung@banenor.no
Mobiltelefon:	905 61 122
Driftsspørsmål (servicetelefonen):	800 41 777
Leier:	**Seksjonssameiet Jernbanegaten 2**
Org. nr. / personnr.:	885958192
Postadresse:	v/Bori BBL, Bjørnsonsgt. 35, 2003 Lillestrøm
Kontaktperson:	
E-post adresse:	
Mobiltelefon:	
Fakturaadresse:	c/o Fakturamottak Bori, Postboks 4381 Vika, 8608 Mo i Rana

§ 1 Leieobjektet:
Gnr 230 , Bnr 162 i Eidsberg kommune.

§ 2 Bakgrunn
Arealet er redusert grunnet bru og ny plattform derav blir også festeavgiften redusert tilsvarende.

§ 3 Ny festeavgift

Antall m2 totalt festaareal:	3182,49
Beslaglagt m2	250,5
% beslaglagt av totalarealet - anslått:	7,87 %
Årlig festeavgift:	kr 93 161,00
Redusert festeavgift:	kr 7 332,88
Ny festeavgift:	**kr 85 828,12**

Ny festeavgift gjelder fra og med 01.01.2016.

For øvrig gjelder kontraktsvilkårene i opprinnelige kontrakt av: 04.03.1993

* * *

Denne avtale er signert i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato: 25.9.17

For Utleier:

Eiendomssjef

Regionsdirektør

Sted/dato: Mysen 23.09.17

For Leier:
Sameiet Jerrnbanegaten 2

Jorun Westerby

Styreleder

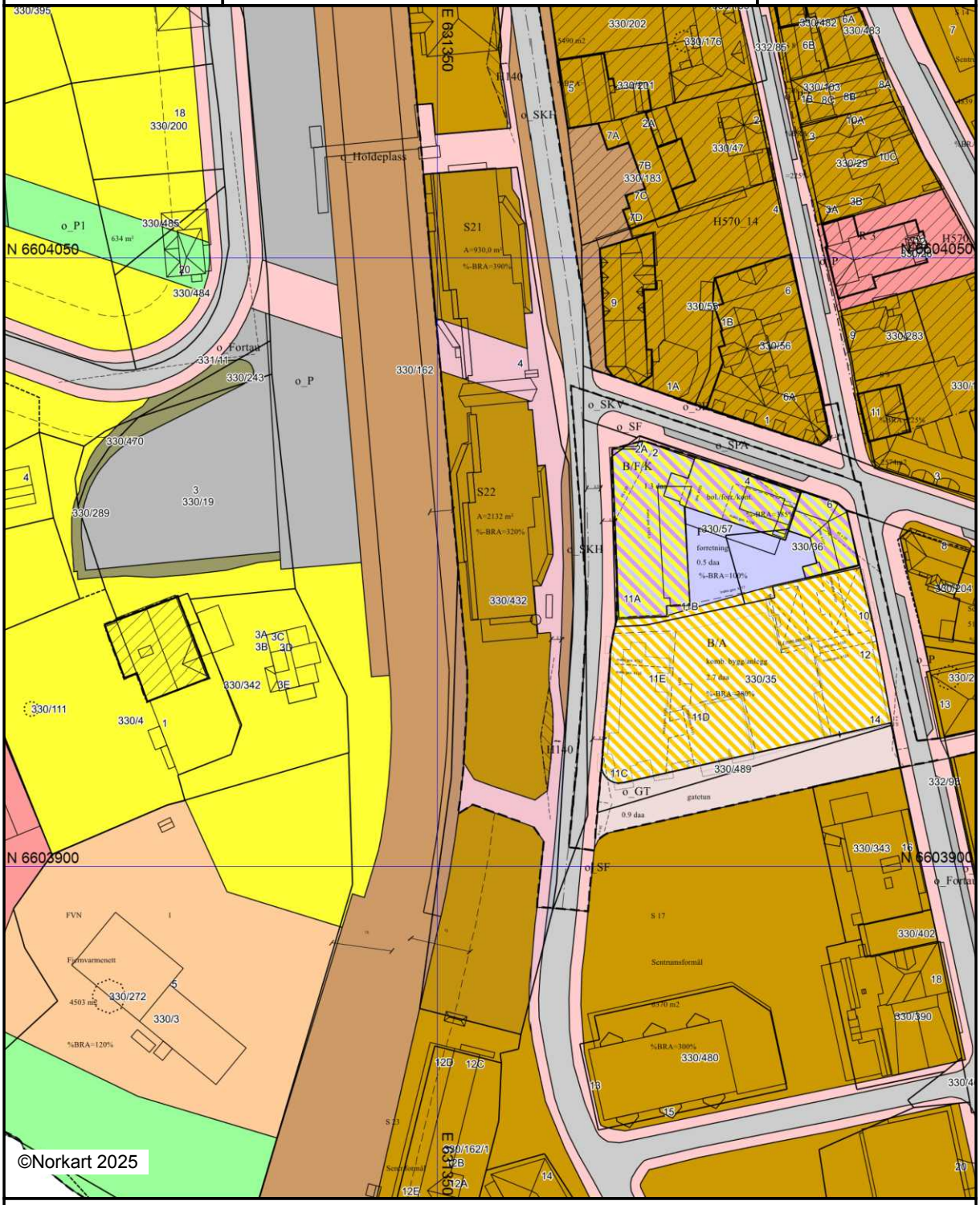
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 330/432/0/13
Adresse: Jernbanegata 4
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for jord- og skogbruk
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Fjernvarmenett
- Naturområde
- Turveg
- Park
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

REGULERINGSBESTEMMELSER
Områderegulering etter pbl §12-2

Mysen sentrum,
Eidsberg kommune

PLAN-ID: 012520150001

Planbestemmelsenes dato: 09.03.2015, REV 18.08.2015.
Vedtatt: 10.9.2015.
REV 15.10.2018, 24.03.2020* *og 22.03.2022***

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2 PLANENS HENSIKT

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

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

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

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

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

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

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

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Bevaring kulturmiljø H570	H570_1-H570_12
- *Sikringssone frisikt H140***	*H140*

§ 4 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 4.0 EKSISTERENDE PLANER OPPHEVES

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

§ 4.1 MILJØHENSYN

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

§ 4.2 ESTETIKK

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

§ 4.3 FORURENSET GRUNN

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

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

§ 4.4 OVERVANN

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

§ 4.5 STØY

a) Boligbebyggelse kan tillates med støynivå over L_{den} 55 dB på fasade, forutsatt at bebyggelsen har balansert ventilasjon, veggkonstruksjon og vinduer som sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{ekv} 30 dBA, og forutsatt at leiligheter er gjennomgående med stille side der støynivå på fasade ligger under L_{den} 55 dB.

b) Arealer som inngår i minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal ha støynivå under Lden 55 dB. Det kan gis unntak fra denne bestemmelsen i de tilfellene hvor det i planen er angitt at felles uteoppholdsareal kan godkjennes i offentlige byrom.

§ 4.6 FJERNVARME

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

§ 4.7 RENOVASJON

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

§ 4.8 GRUNNFORHOLD

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

§ 4.9 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

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

§ 4.10 UNIVERSELL UTFORMING

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

§ 4.11 PARKERING

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

	Bilparkering	Sykkelparkering
Virksomhet	Minimum	Minimum
Boliger	1,1 p-plass per boenhet	2 p-plasser Per boenhet
Næringsformål,	0,5 p-plass per 100m2 BRA per byggeprosjekt	~~3~~ 2 p-plass per 100m2 BRA per byggeprosjekt

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

§ 4.12 BOLIGKVALITET

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

§ 4.13 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREALER

a) Minste uteoppholdsareal MUA= 25 m^2 pr boenhet, inklusive arealer til lek samt

private- og felles uteoppholdsarealer.

b) Felles uteoppholdsareal skal avsettes på terreng eller lokk.
c) Privat uteoppholdsareal kan medregnes i MUA og tillates anlagt på terreng, balkong, lokk eller tak.
d) Minimum 80% av felles uteoppholdsareal, dog ikke mindre enn 150 m^2, skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). SFUA skal være tilrettelagt for variert uteopphold herunder lek og aktivitet.

e) Uteoppholdsarealer skal plasseres på de mest solfylte arealene og skal være tilgjengelige for alle brukergrupper. Minst 30% av SFUA skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00. Følgende arealer skal ikke regnes med i felles uteopphold:
   - Areal brattere enn 1:5
   - Areal smalere enn 5 meter
   - Små areal og fysiske installasjoner uegnet for lek- og opphold
   - Parkerings- og kjørearealer

f) Uteoppholdsarealer skal utformes med variert beplantning for å skape grønne, attraktive uterom med høy brukskvalitet og rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Inngang til boliger skal skjermes og i størst mulig grad gis en privat karakter med mulighet for sittemøbler. Takflater / lokk som benyttes til felles uteoppholdsareal skal ha beplantning på minst 20% av samlet areal.

g) Uteoppholdsarealer tillates ikke benyttet til parkering, varelevering, lagring eller liknende.

h) For nye boligområder skal det avsettes minimum 5m^2 areal til nærlek for hver ny boligenhet, men ikke mindre enn 100m2. For områder med over 50 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1000 m^2 for hver 50. bolig. Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen. Til områder for kvartallek kan tilliggende parkområder inngå der avstand mellom bebyggelse og parkområde ikke er mer enn 250m.

§ 4.14 KRAV TIL DOKUMENTASJON VED RAMMESØKNAD

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

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

nær- og fjernvirkning hvis de overstiger 4 + 1 tilbaketrukket etasjer. Standpunkter for visualiseringen skal være hovedsakelig fra bakkeplan og skal avtales med kommunen.
6. Sol- og skyggeforhold for offentlige arealer, boliger og uterom 21. mars og 1.mai kl. 12.00, 15.00 og 18.00
7. Redegjørelse for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
8. Redegjørelse for miljøprofil og energibruk, bruk av materialer og redegjørelse for behandling av masser.
9. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer og kvartalet, deriblant forhold til sol og miljøbelastninger.

§ 4.15 UTOMHUSPLAN

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

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

§ 5 FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§ 5.1 FELLES BESTEMMELSER

§ 5.1.1 Detaljregulering og krav om felles planlegging

Det må foreligge vedtatt detaljregulering før tillatelse til tiltak kan gis. Dette gjelder feltene B1-B3, U/B1-U/B2, U1, S2, S3, S10-S13, S14, S16, S17, S19, S22, S23, S30, OPT4.
Krav om detaljregulering skal følge den feltvise inndelingen i illustrasjonsplan LA-1000.2.
Resterende felt i reguleringsplanen kan benytte rammesøknad direkte for nye tiltak.

§ 5.2 SKALA

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

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

§ 5.2.1 Kvartalsstruktur

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

§ 5.2.2 Forholdet til det offentlige rom

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

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

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

§ 5.2.3 Plassering av bebyggelse

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

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

<u>Byggegrenser til jernbanen (målt fra nærmeste spormidt):</u>
20 meter til boligformål samt til boliger som oppføres innenfor områder avsatt til sentrumsformål
15 meter til sentrumsformål og forretning/kontor/industri, unntatt boliger
9 meter til parkering/trafikkareal
5 meter til gang-/sykkelareal

§ 5.2.4 Utforming

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

Eksisterende og nye transformatorstasjoner skal integreres i ny bebyggelse.

§ 5.2.5 Taklandskapet

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

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

§ 5.2.6 Rekkefølge for bebyggelse

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

§ 5.2.7 Hensynssoner for kulturmiljø, H570_1-H570_12

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

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

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

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

*§ 5.2.8 Hensynssone frisikt***

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

§ 5.2.9 Smug

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

§ 5.3 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER

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

§ 6 BYGGEOMRÅDENE

§ 6.1 BOLIGBEBYGGELSE

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

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

dokumenteres.

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

§ 6.1.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, Felt B4, B5

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

§ 6.1.3 Boligbebyggelse, leilighetsbygg Felt B6, B7, B8

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

§ 6.2 SENTRUMSFORMÅL

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

§ 6.2.1 Sentrumsformål, Felt S1, S2, S3

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

§ 6.2.2 Sentrumsformål, Felt S4, S5

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

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

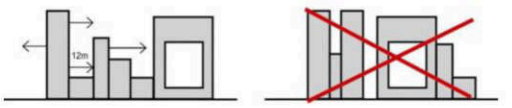
a) Planen legger til rette for en fortetting av eksisterende bebygd område.

S6, S7 - det kan bygges inntil 5 etasjer. Maksimal %-BRA=250%.
S8, S9 - det kan bygges inntil 4 etasjer. Maksimal %-BRA=225%
For 1. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 4 meter og for øvrige etasjer på 3,4 meter.

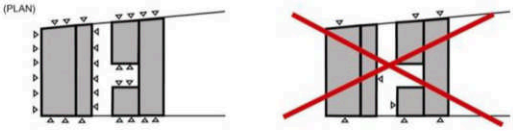
b) På gateplan skal arealene inneholde publikumsrettede funksjoner og innganger til bygningenes ulike formål. Forretninger og øvrige virksomheter skal ha minimum én inngang pr. virksomhet/foretak mot offentlig tilgjengelige arealer.
c) Hver ny bygning skal kontrastere eksisterende bebyggelse hva angår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

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

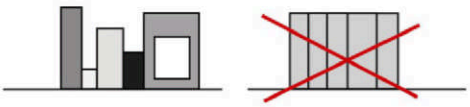
a) Byggeavtrykkene skal inndeles i gjennomgående striper fra Smedgata til Torgata. Maksimum bredde på en fasadestripe skal være 25 meter. Det kan bygges inntil 7 etasjer målt fra gjennomsnittlig terreng Smedgata, med unntak av S10 hvor det kan bygges inntil 5 etasjer.
b) Hver bygningsstripe skal ha sin egen identitet, form, materialbruk og design ulik nabostripene. Dette gjelder også når flere tomter utbygges samtidig som et helhetlig prosjekt.
c) Fra boligfasade med vinduer skal det være min. 12 meter avstand til nabobygg. På gateplan skal det være minimum 7 meter mellom bygningene.



d) Det tillates ikke boliger på gateplan mot Smedgata, men det kan legges til rette for parkering, boder og næringsvirksomhet av varierende art. Det tillates boliger i alle øvrige etasjer, også på gateplan med adkomst fra Torggata.



e) Maksimal %-BRA =350%, beregnet for 1. og 2. etasje ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på 4,0 meter og for øvrige etasjer på 3,7 meter.
f) Tilbaketrukket bebyggelse tillates dersom helhetlig gate- og byromsforløp sikres.
g) Byggehøyden mot Smedgata skal variere med minst to etasjer, tilsvarende 2 x 3,7 m, mellom to tilliggende tomtestriper.



h) Byggehøyden mot Torggata skal variere med minst 2 etasjer, tilsvarende 2 x 3,7 m, mellom to tilliggende tomtestriper.
i) Ubebygde tomtestriper skal utformes som åpne uterom.
j) Beboerparkering skal være i p-kjeller.

§ 6.2.5 Sentrumsformål, Kaupangkvartalet Felt S14, S15, S30

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.2.9 Sentrumsområde, Felt S27, S28

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

§ 6.2.10 Sentrumsområde, Felt S18, S29

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

bygningenes ulike formål.

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

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

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

§ 6.4 UNDERVISNING

§ 6.4.1 U1 Område for undervisning «Gymnaskvartalet»

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

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

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

§ 6.6 FORSAMLINGSLOKALE

Område reguleres til forsamlingslokale for allment foreningsliv.

§ 6.7 KIRKE/ANNEN RELIGIONSUTØVELSE

Område reguleres til utøvelse av religiøse aktiviteter.

§ 7 LEK

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

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 GENERELT:

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

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

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

§ 8.2 FJERNVARMENETT

Innenfor felt FV1 tillates funksjoner knyttet til offentlig fjernvarmeanlegg.

§8.3 ANNEN VEIGRUNN, GRØNTAREAL*

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

§ 9 GRØNNSTRUKTUR OG MØTEPLASSER

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

§ 9.1 PARK, FELT O-P1 - O-P11

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

opparbeidelsen av parkene

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

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

§ 9.3 TORG 1, 2 OG 3.

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

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

EIDSBERG KOMMUNE
Teknisk etat

FERDIGATTEST

EIENDOM Jernbanegt. 2-4 **GNR.** 230 **BNR.** 431-432

ARBEIDETS ART Nybygg

BYGNINGENS ART Bolig og forretninger

BYGGHERRE Citadel Holding A/S Postb. 243, Skøyen 0212, Oslo 2

ANSVARSHAVENDE Bjørn Agner c/oÅke Larson Construksjon A/S, pb. 5, 0212 Oslo 2

BYGGET ANMELDT 0807 1988

Ferdigattesten omfatter bygningsmessige forhold og tekniske anlegg.

Ferdigattesten gjelder ikke uinredede lokaler.

EIDSBERG KOMMUNE, teknisk etat, den 20/5 -94

for bygningssjefen

Kjell Olausen

Bjørn Hammersborg

Kopi:
Ansvarshavende.

Eidsberg boligbyggerlag A/S v/ P. Fosser

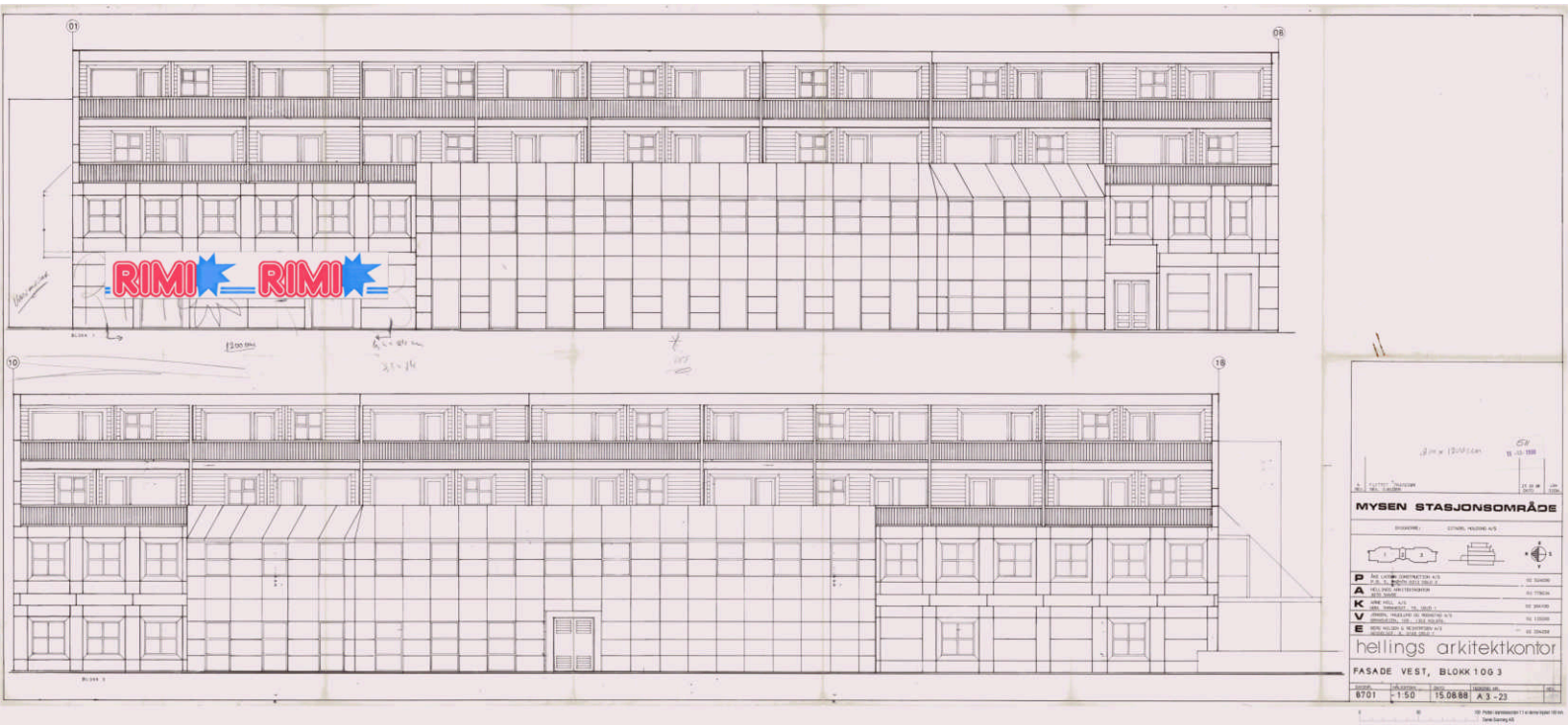


MYSEN STASJONSOMRÅDE

hellings arkitektkontor

FASADE ØST, BLOKK 1003

6701	1:50	15.08.88	A3 - 24



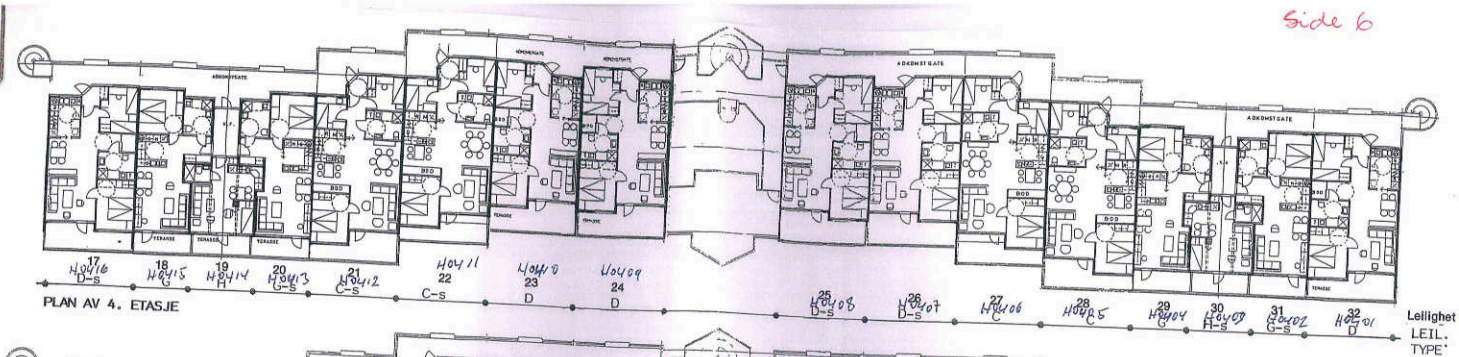
MYSEN STASJONSOMRÅDE

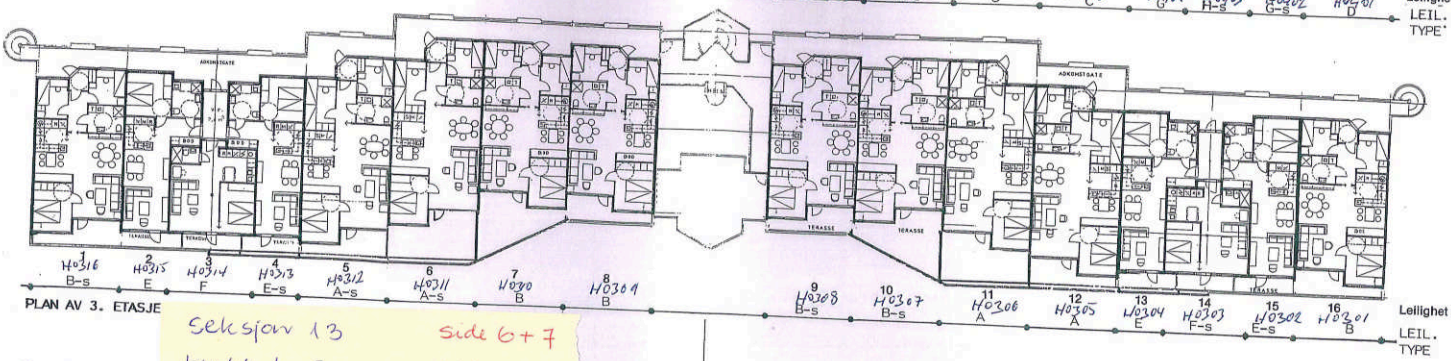
hellings arkitektkontor

FASADE VEST, BLOKK 10G 3

PROSJEKT	MÅLESTOKK	DATO	TEGNING NR.	REV.
8701	1:50	15.08.88	A 3 -23	

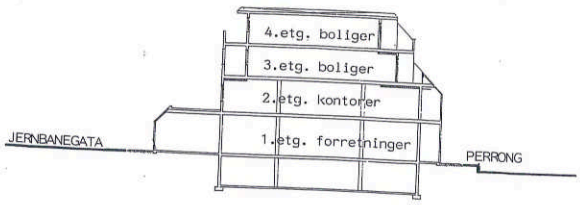
Side 6



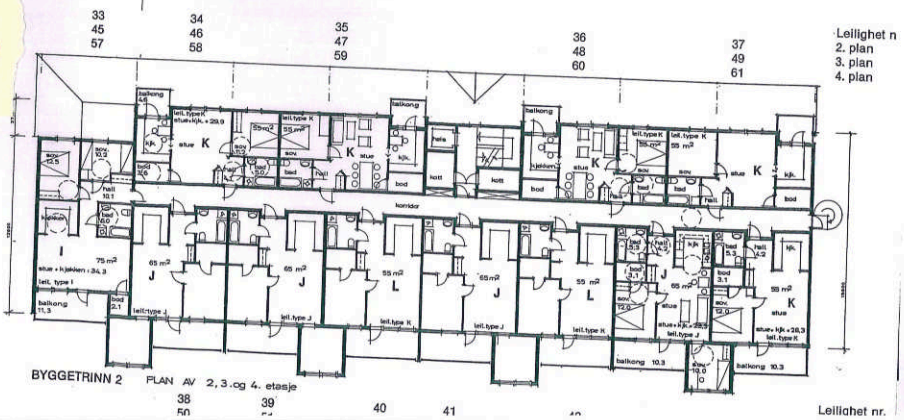


Seksjon 13 Side 6+7
blokk 1 3.etg Side 8
blokk 2 og 3 - 3etg. Side 9
(City Bit) Jernbanet. 4

City Bit



SNITT
BYGGETRINN 1

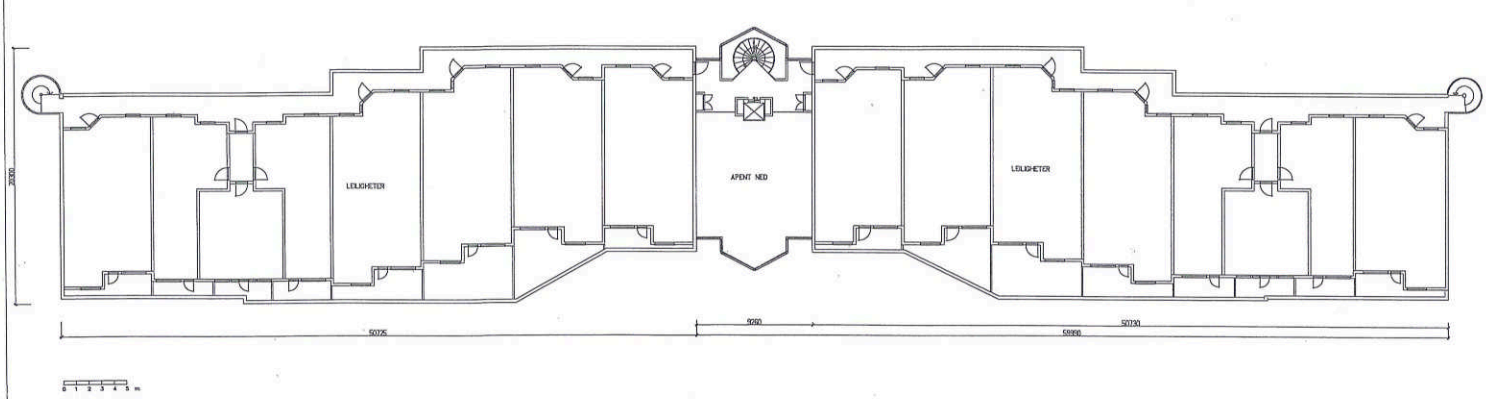


BYGGETRINN 2 PLAN AV 2, 3. og 4. etasje

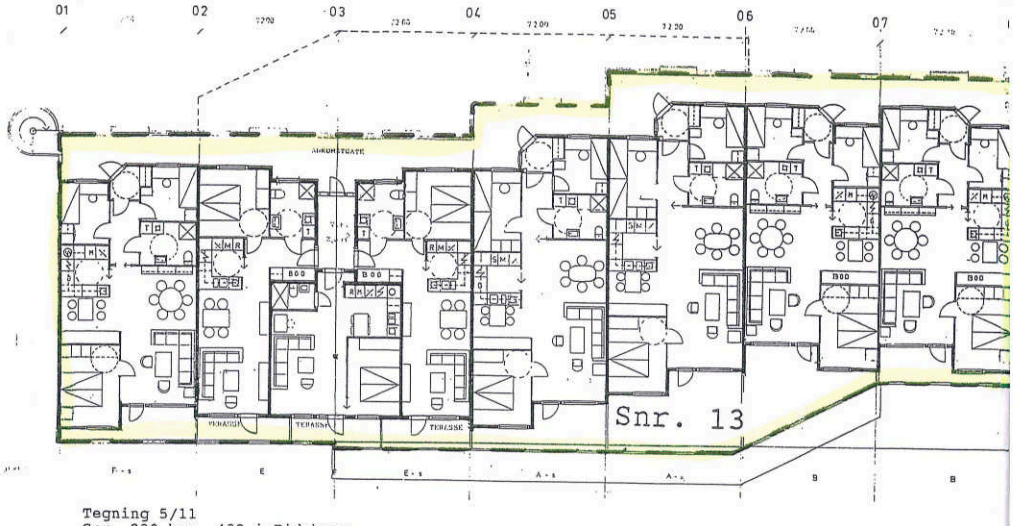
Leilighet nr.

Side 7

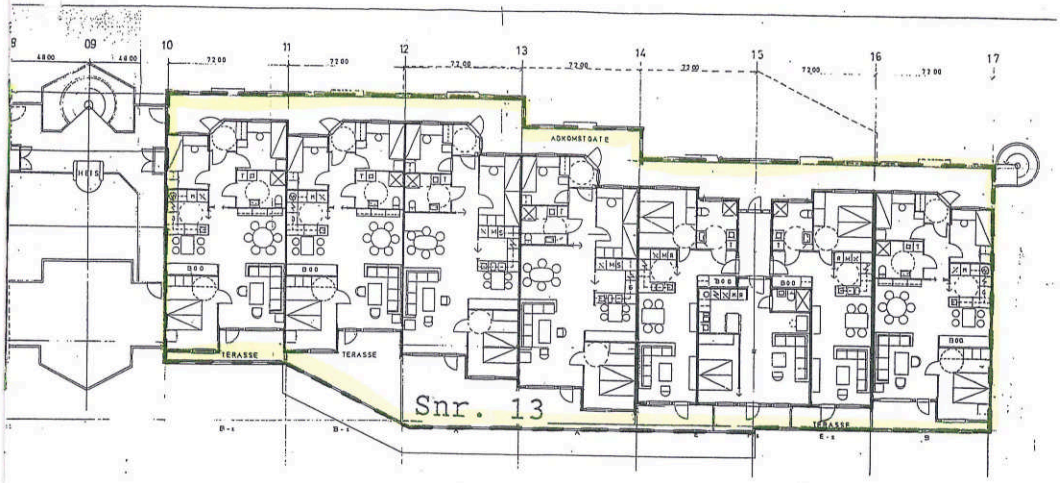
City bl



Rev. dato	Tegn.	Eier	Prosjekt Jernbanegaten 4 Mysen
Dato 05.03.98	Tegn. vj	SAMEIET STASJONEN Jernbanegaten. 4, 1850 MYSEN	
Prosjnr. konsulent P2761	Kontr.		Bygndel Plan 3. etasje
Digitalisering utført av:		Forvalter	
ROAR JØRGENSEN AS Postboks 3156 3501 HØNEFOSS Tlf. 32 17 90 00		EIDSBERG BOLIGBYGGELAG Jernbanegaten 2, 1850 MYSEN	Mål 1:300 Arkstørrelse A3 Etendkode JBG004 Tegnnr. 537



Tegning 5/11
Gnr. 230 bnr. 432 i Eidsberg
Jernbanegt. 4
Blokk 1, 3. etasje



Tegning 10/11
Gnr. 230 bnr. 432 i Eidsberg
Jernbanegt. 4
Blokk 2 og 3, 3.etasje

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbanegata 4, 1850 Mysen
Gnr. 330, Bnr. 432, Snr. 13, andelsnr. 16 i CITY BORETTSLAG, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250177

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852

E-post: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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