

A modern, minimalist living and dining room. The dining area features a round white table with four light-colored chairs, a wooden sideboard with a cane back, and a large white paper lantern pendant light. The living area has a light grey sofa with patterned cushions, a round white coffee table, and two framed beach landscape paintings on the wall. A floor lamp stands in the corner. The floor is made of light wood.

aktiv.

Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY

**Trygdebolig på Kråkerøy i Bjørneby
borettslag - Praktisk 2-roms i 1.
etasje med terrasse og sentral
beliggenhet**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 308 786,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 310 176,-
Felleskostn.: Kr 7 150,-
Selger: John Kristian Røyem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 57/59 kvm
Tomtstr.: 4303.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 440, bnr. 393
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1111260028

Trygdebolig på Kråkerøy i Bjørneby borettslag - Praktisk 2-roms i 1. etasje

Velkommen til Kråkerøyveien 36 – en praktisk og lettstelt 2-roms andelsleilighet i 1. etasje med terrasse på ca. 10 kvm. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom, samt ekstern bod. Boligen har en funksjonell utforming med gode oppbevaringsmuligheter og enkel adkomst.

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Kråkerøy med busstopp rett utenfor, kort vei til servicetilbud, flotte turområder langs elva og byferge til sentrum og Gamlebyen.

Dette er en trygdebolig. Kun personer som er alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller med særskilt behov, hjemmehørende i Fredrikstad kommune, kan kjøpe. Prisregulering gjelder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	175
Budskjema	184

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom

BRA-e: 2 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på bod er antatt og basert på muntlig opplysning fra nabo.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4303.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Fellesarealer er opparbeidet med belegningsstein, gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Kråkerøyveien 36 ligger sentralt på Kråkerøy, med enkel tilgang til offentlig transport.

Busstoppet i Kråkerøyveien er rett ved leiligheten, og fra Folkvang kan du ta

busslinjene VY6, 117, 171 og 172, som er bare 1 minutts gange unna.

Området byr på flotte turmuligheter langs elva og Nøkledypet båthavn, med kort vei til den sjarmerende Isegran. Det går også byferge fra Smertu til Gamlebyen, sentrum og

Gressvik, noe som gjør det enkelt å utforske Fredrikstad.

For den som ønsker å handle eller benytte seg av servicetilbud, er det kort vei til Glommen Brygge med flere forretninger, post, apotek og bensinstasjon. Via Bjølstadtunnelen er det også kort vei til Værsteområdet og det nye helsehus med både private og offentlige helsetjenester, inkludert legevakt, apotek, høyskole og Fredrikstad stadion.

Nabolaget Fuglevik/Bekkhøg er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og det er kort vei til både skoler og barnehager. Rødsmyra skole, Cicignon skole og Kråkerøy ungdomsskole ligger alle innen 1.8 km fra eiendommen, og Smertulia barnehage er bare 0.6 km unna. Dette gjør området ideelt for barnefamilier.

Med nærhet til både natur og byliv, samt gode transportmuligheter, er Kråkerøyveien 36 et attraktivt sted å bo for de som ønsker en rolig, men sentral beliggenhet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Roselia barnehage (1-5 år) - 18 min gange

Kråkeby barnehage (1-5 år) - 18 min gange

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Cicignon skole (1-10 kl.) - 21 min gange

Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) - 20 min gange

Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) - 23 min gange

Sport og trening

Skogveien balløkke - 7 min gange

Ballspill

0.6 km

Smertuparken - 7 min gange

Ballspill

0.6 km

SATS Fredrikstad - 7 min gange

SKY Fitness Fredrikstad - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og tre over to etasjer pluss kjeller.

Fundamenteringen består av et støpt dekke til grunn.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjonen er en flat- og pulttakskonstruksjon, tekket med papp eller lignende materiale.

Etasjeskiller mot grunn er et støpt betongdekke.

Boligen har vinduer med rammer og karmen i tre, utstyrt med isolerglass fra byggeåret. Ytterdøren er i tre, og terrassedøren er også i tre med et stort glassfelt med isolerglass, begge fra byggeåret.

Leiligheten har en terrasse med trevirke og trepaneler.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Velkommen til Kråkerøyveien 36 – en hyggelig og lettstelt 2-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i et rolig og etablert småhusmiljø på Kråkerøy. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning med entré/gang, romslig stue med utgang til en solrik terrasse på ca. 10 kvm, kjøkken, soverom samt bad/vaskerom. I tillegg disponerer boligen en ekstern bod.

Boligen fremstår med normal standard fra byggeår (1991), med gulvbelegg, malte flater og funksjonelle løsninger. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate, og badet er fra opprinnelig byggeår med dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det må påregnes oppgraderinger for å møte dagens krav og standard, noe som gir en fin mulighet til å modernisere etter egen smak og behov. Oppvarming skjer via elektrisitet og er inkludert i felleskostnadene, med varmekabler i stue og på bad/vaskerom.

Eiendommen ligger sentralt til med busstopp rett utenfor, som gir enkel tilgang til Fredrikstad sentrum og øvrige områder. Nærområdet byr på flotte turmuligheter langs elva, ved Nøkledypet båthavn og idylliske Isegran, og det er kort vei til byferge som tar deg til både Gamlebyen, sentrum og Gressvik. Daglige servicetilbud finnes i nærheten, blant annet på Glommen Brygge, og det er gode forbindelser til Værsteområdet med et bredt tilbud innen helse, utdanning og handel.

Dette er en trygdebolig med særlige bestemmelser for eierskap. Kun alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller andre personer med særskilt behov, og som er hjemmehørende i Fredrikstad kommune, kan eie andel i borettslaget. Det gjelder også prisreguleringsklausul ved salg, hvor høyeste lovlige pris fastsettes med utgangspunkt i opprinnelig innskudd med gjeldende justeringer.

Dette er en fin mulighet for deg som oppfyller kriteriene og ønsker en praktisk og lettstelt bolig med sentral beliggenhet og gode utearealer.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1991.

God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i småhus.

Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit). Det er en underbygget oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg.

Vegger: Slettmalte flater, flisimiterte plater og baderomstapet.
Himling: Slettmalte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, malt kobber og flexislange.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig med tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra bad/vaskerom og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på antatt 120 liter fra byggeår. Den er antatt montert i vegg/kasse bak kokesone på kjøkken.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder terrassedør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe skader/avvik.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder flere rom.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er høy alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag. Informasjon hentet fra vedlagt årsrapport for 2024.

2024:

- Peisestua: Tatt vekk alt av elektriske ovner. Satt opp varmepumpe. Malt peisestua, kjøkkenet og kontoret. Kjøpt inn nye gardiner, kjøpt 9 stk nye bord. Vi har fått godkjent peisen til å fyre i.
- Det er blitt satt opp nye og flere rømningsvei skilt/ lamper i hele bygget.
- Nye automatsikringer i alle sikringsskap.
- Det er byttet til LED pærer i alle gangene for å spare strøm.
- Det er montert bevegelses sensor i 3 og 2 etasje for å spare strøm.
- Tettet igjen alle gjennomgangs hull etter at elektrikeren har strekt kabel til leiligheter.
- Byttet varmtvannsbereder på 1500 l som ble montert i 1992. Pga. problemer med varmtvann var det på tide å bytte den. Nå er det 2 stk på 600 l som er montert og med fjern kontroll og app-styring.
- Nye postkasser er monter og med tak over ved utgangen i nord enden.
- Buska bak heisen i syd er blitt tatt ned. Den hadde begynt å gro inn gjennom en lufteluke i toppen og det er ikke bra for drift av heisen.
- Det er kjøpt inn 2 nye motorer til det ene sidevindu ved hovedinngangen.
- Rett før jul ble det fra Fredrikstad Kommune iverksatt matavfall sortering. Annenhver uke tømmes restavfall og annenhver uke tømmes matavfall. Dette medførte overfylte dunker med restavfall, papir og plast. Vi bestilte 3 dunker til for å se om det hjalp og det gjorde det. Disse blir stående permanent.

Parkering

Bjørneby Borettslag tilbyr parkering på fastsatte parkeringsplasser. Borettslaget disponerer 4 garasjer som kan leies etter avtale med styret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78962583

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på bad/vaskerom og i stue.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 308 786

Omkostninger kjøper

1 308 786 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 310 176 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 319 076 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 321 876 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 559 096 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 660 l: kr 134021,00

Vann fastgeb. bolig: kr 57185,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 130346,00

Akonto avløp bolig: kr 178674,00

Akonto vann bolig: kr 58870,00

Totalt: kr 559096,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 706 554 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 826 216 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 150 kr i måneden
- Felleskostnader: 7 150 kr i måneden
- Felleskostnadene dekker blant annet strømkostnader til oppvarming m.v. Varmtvann

leveres felles.

- Felleskostnadene vil øke til 7 507,50 fra 01.07.2026.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Det er vedtatt at styret får fullmakt til å låne inntil 50 millioner på borettslagets vegne for å gjennomføre rehabilitering av borettslaget. Obos opplyser at dette vil føre til en økning i felleskostnader og gjeld, men at det per dags dato ikke er avklart hvor stor økningen per andel vil bli.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 150

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 75 025

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørneby Borettslag

Organisasjonsnummer

953148056

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Bjørneby Borettslag i Fredrikstad kommune består av 45 andeler. Forretningsfører er

OBOS, og selskapet har organisasjonsnummer 953148056.

Prisreguleringsklausul:

Ved omsetning av andelene gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlig pris må ikke

overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

Andelene av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.

Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget

Annen vesentlig verdiheving (påkostning) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndige person oppnevnte av boligbyggelaget.

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

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

Borettslaget har en peisestue med kjøkken og fullt utstyr som kan leies ved spesielle anledninger. Det er fire garasjer til utleie for beboere. Til hver bolig hører det en oppbevaringsbod i kjelleren.

En andelseier har rett til å overdra sin andel:

Dette kan likevel bare skje til alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller andre personer med særskilt behov hjemmehørende i Fredrikstad kommune.

Det er besluttet at borettslaget skal øke antall andel med 1, dette som følge av at Fredrikstad Kommune vil dele opp andel 44 til andel 44 og 45. Andel 45 skal gå ut av Fredrikstad kommunes eie.

Informasjon fra årsrapport 2024. Dette er kun et utdrag. Se vedlagt årsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

- Peisestua: Tatt vekk alt av elektriske ovner. Satt opp varmepumpe. Malt peisestua, kjøkkenet og kontoret. Kjøpt inn nye gardiner, kjøpt 9 stk nye bord. Vi har fått godkjent peisen til å fyre i.
- Det er blitt satt opp nye og flere rømningsvei skilt/ lamper i hele bygget.
- Nye automatsikringer i alle sikringsskap.
- Det er byttet til LED pærer i alle gangene for å spare strøm.
- Det er montert bevegelses sensor i 3 og 2 etasje for å spare strøm.
- Byttet varmtvannsbereder på 1 500 l som ble montert i 1992. Nå er det 2 stk på 600 l som er montert og med fjern kontroll og app-styring.
- Det er planer om å innrede rommet til hobbyrom for beboerne.

- Nye postkasser er montert og med tak over ved utgangen i nord enden.
- Solceller har det vært snakk om å montere, men taket tåler ikke tyngden. Da må vi forsterke det. Så det prosjektet er enn så lenge lagt på is.
- Bjørneby har mottatt et tilbud fra Fredrikstad Kommune om kjøp av tomt i sydenden. Den er på 198,8 kvm. Prisen er satt til kr 725 000. Styret har kontaktet advokat da vi mener å kunne ha hevd på den tomte delen. Saken er ikke ferdig behandlet.

Følgende sak ble fremlagt på ekstraordinært årsmøte 04.02.2026:

Borettslaget er nå 36 år. Vanlig levetid på de fleste bygningsmaterialer og konstruksjoner er ca 30 år, før det er behov for en større rehabilitering og oppgradering. Selv om det har blitt utført mindre og nødvendig vedlikehold i alle år, bør det nå utføres en mer omfattende rehabilitering for de største bygningsdelene. Det gjelder utbedring av vegger, tak, vinduer etc. En del branntiltak må også utføres, da brannkrav i dag er strengere enn de var på -90 tallet.

Britt Kristin Moe fra OBOS prosjekt har gjennomgått bygningsmassen og har laget en oversikt over hva som må gjøres. Hun vil gi en kort redegjørelse for tiltakene.

Styret ønsker en fullmakt til å låne inntil 50 millioner kroner nedbetalt over inntil 40 år.

Styrets innstilling:

Styret går inn for forslaget og mener det er en forutsetning for å kunne opprettholde verdien på boligen. Styret ser også at branntiltakene som skal utføres er nødvendig for personsikkerheten. Styret ser det som nødvendig med det foreslåtte låneopptaket for å kunne utføre den vedlikeholdsplikt som er pålagt de som styremedlem i henhold til borettslagets vedtekter.

De ble vedtatt at styret får fullmakt til å låne inntil 50 millioner på borettslagets vegne for å gjennomføre rehabilitering av borettslaget. Carporter tas som egen sak senere.

Informasjon fra innkalling til ekstraordinært årsmøte 04.02.2026:

Disse arbeidene bla. planlegges utført på Bjørneby borettslag:

Fasader: Bytte av kledning og etterisolering. Innsetting av nye vinduer og balkongdører. Nye inngangsdører i leiligheter som ligger ut mot været. Nye balkonger og svalganger. Oppgradere inngangspartiene. Montere vindskjerming rundt utvendig heis.

Tak: Nytt belegg på eksisterende tak. Bytte glasstak. Bygge om på deler av tak for å minske glasstak flater for økt isolering. Etterisolere innvendig på loft.

Brannsikring: Montere brannluker inn til kaldtloftene i atriet. Montere brannsikring i alle takutstikk. Lage svalgang i betongdekke. Montere vinduer med brannsikkert glass. Skifte brannjør i kjeller inn mot bodrom. Nytt brannalarmsystem.

Carport: Oppføring av carport ut mot Kråkerøyveien. Dette avhenger av avtale med

kommunen.

Hvorfor blir arbeidene så omfattende?

Levetiden på de fleste bygningsmaterialer og bygningskonstruksjoner av den type borettslaget er oppført med, har en levetid på ca 30 år. Slitasjen merkes best i borettslaget på vinduer som lekker kulde og kledning som må males og byttes oftere. Takpapp er slitt ned av vær og vind. Overganger i glasstak har begynt å lekke oftere. Kledning og tak er store konstruksjonsdeler og når dette skal utbedres/oppgraderes så følger det andre bygningsdeler med. Som f. eks. svalganger og balkonger, disse må rives for å få etterisolert og byttet kledning. En grundigere gjennomgang vil bli gitt på generalforsamlingen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest boligsøkere i Fredrikstad kommune forkjøpsrett.

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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (626 675,-)

Årsresultat for 2024: -138 360,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Mottatt tilbud fra Fredrikstad Kommune om kjøp av tomt i sydenden til kr. 725 000.

Saken er ikke ferdig behandlet.

Planer om å innrede et rom til hobbyrom for beboerne.

Vurdering av å montere solceller, noe som krever forsterkning av taket. Prosjektet er foreløpig lagt på is.

Bytte av pakning i et vindu ved hovedinngangen skal skje til våren.

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

Det er vedtatt at styret får fullmakt til å låne inntil 50 millioner på borettslagets vegne for å gjennomføre rehabilitering av borettslaget. Obos opplyser at dette vil føre til en økning i felleskostnader og gjeld, men at det per dags dato ikke er avklart hvor stor økningen per andel vil bli.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

Dette kan likevel bare skje til alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller andre personer med særskilt behov hjemmehørende i Fredrikstad kommune.

Andelene nr. 11, 29, 36, 37, og 41 kan bare eies av personer med psykisk utviklingshemming.

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Prisreguleringsklausul:

Ved omsetning av andelene gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlig pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

- a) Andelene av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) Annen vesentlig verdiheving (påkostning) av leiligheten etter takst foretatt av

fagkyndige person oppnevnte av boligbyggelaget.

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

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongen der hvor det er bolig i underetasjen

Alle boligene er tilknyttet felles ventilasjonsystem (mekanisk avtrekk) for avtrekk på kjøkken og bad.

Til hver bolig hører det oppbefaringsbod i kjeller

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 dører og vinduer innvendig, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3)Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4)Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8)Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 440, bruksnummer 393 i Fredrikstad kommune.Andelsnr. 7 i Bjørneby Borettslag med orgnr. 953148056

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker.

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/440/393:

13.10.1989 - Dokumentnr: 11823 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1110922 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:393

01.01.2024 - Dokumentnr: 871748 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:440 Bnr:393

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger brukstillatelse datert 23.05.1991 med følgende anmerkninger:

Idet en viser til plan og bygningslovens §99 er det foretatt besiktigelse av oppføring av trygdeboliger på gnr. 40, bnr. 393, Bjørneby borettslag.

Boligen eies av Fredrikstad og omegn boligbyggelag A/L.

Boligene er oppført i h.h.t. tegninger og byggemelding godkjent av bygningsrådet i Kråkerøy 28.11.89.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Noen småarbeider gjenstår utvendig.
2. Noen småarbeider gjenstår ved montering av kjøkkeninnredningene i samtlige leiligheter (innkl. vannrør i oppvaskbenkene).
3. Det tas forbehold om at heisen holdes fysisk stengt inntil den er godkjent uten bemerkninger av Norsk Heiskontroll.

Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid senest 1 år fra dato.

Gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende A/S Veidekke v/Magne Huse, postboks 68, 1720 Greåker.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlig, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et

tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 21.12.1989. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.1991.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan 352 Bekkhus-Nøkledypet med gjeldende bestemmelser, som regulerer eiendommen til boliger. 17.12.1992

Følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, ikrafttredelse 15.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (H310) og flomfare (H320) i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Radonutsatt område, Flomfaresoner, Kvikkleire, Støysoner

Adgang til utleie

Overlating av bruk:

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på Prisreguleringsklausul:

Ved omsetning av andelene gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlig pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer.

Obos har 4.03.2026 beregnet maksimalpris til kr. 1 308 786,-.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 200 Fotograf

4 150 Fotograf tillegg for drone og dag til kvelds bilder.

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar

5 329 Opplysninger fra forretningsfører

13 950 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 130 839,-

Ansvarlig megler

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistå av

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen

Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

24.03.2026



Velkommen til Kråkerøyveien 36! (Digitalt møblert bilde)



Stue med god plass til sofagruppe



Stue med utgang til terrasse



Terrasse med plass til sittegruppe



Kjøkken med funksjonell utforming (Digitalt møblert bilde)





Soverom med plass til dobbeltseng (Digitalt møblert bilde)



Soverom med garderozebemuligheter



Bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin





Enkel adkomst til leiligheten



Hyggelig uteområde rundt boligen



Fasade



Nærområdet

Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 440, bnr. 393



Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13784-4460

Referansenummer: IK2642

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1991.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i småhus.

Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1991

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av belegg.
Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater og baderomstapet.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom og i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, malt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra bad/vaskerom og kjøkken.
Varmtvannsbereider på antatt 120 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

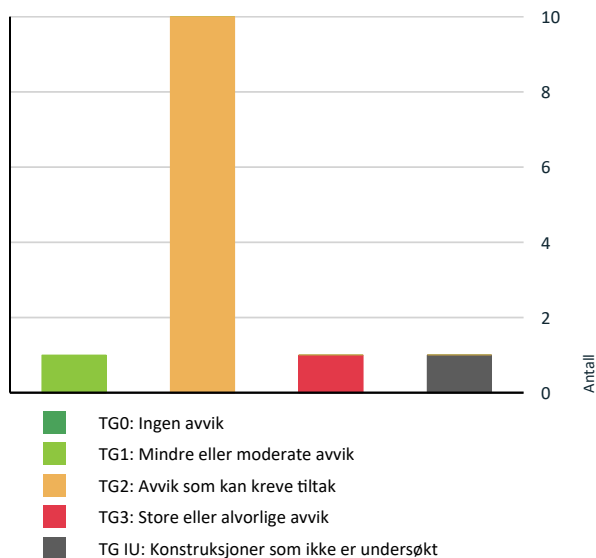
Andelsleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

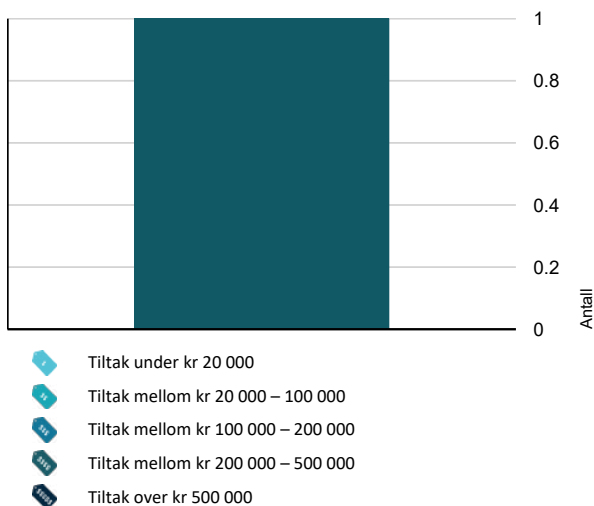
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Avviket gjelder terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 10 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av beleg.

Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater og baderomstapet. I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

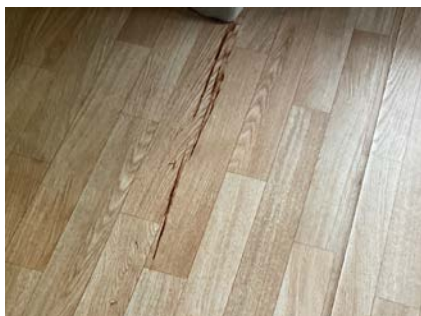
Stedvis noe skader/avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utskiftning/utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

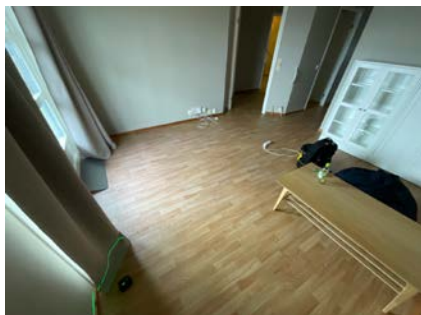
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder flere rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er høy alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende rørapplegg og vannuttak ligger mot yttervegg. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Underbygget oppvaskmaskin.

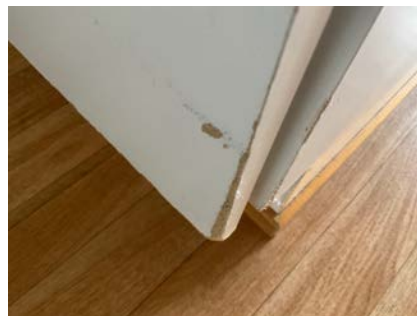
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

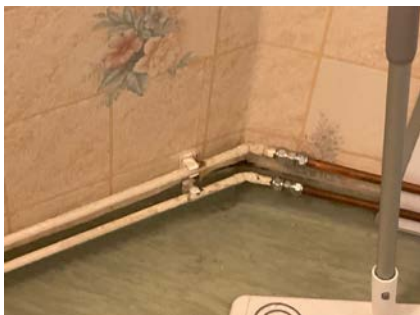
Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, malt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

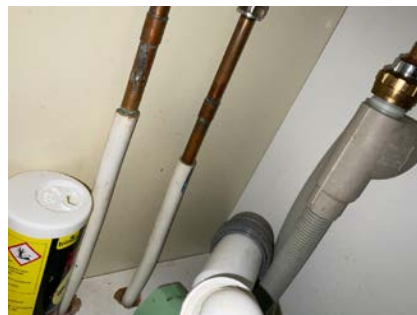
Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra bad/vaskerom og kjøkken.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på antatt 120 liter fra byggeår.
Antatt montert i vegg/kasse bak kokesone på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks.
Det var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales at dette etableres.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

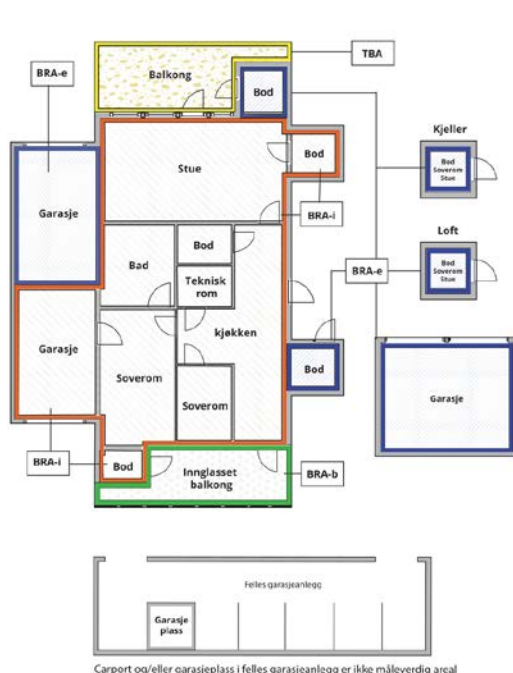
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	10
Bod		2		2	
SUM	57	2			10
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom		
Bod		Bod	

Kommentar

Arealet på bod er antatt og basert på muntlig opplysning fra nabo.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	440	393		0	4303.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråkerøyveien 36

Hjemmelshaver

Bjørneby Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953148056			John Kristian Røyem, Karin Elisabeth Røyem (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Kråkerøy, med busstopp i Kråkerøyveien like ved leiligheten. Herfra er det fint å rusle langs elva og Nøkkledypet båthavn og over til koselige Isegran. Det går byferge fra Smertu til Gamlebyen, sentrum og Gressvik. Her bor du sentrumsnært, og det er kort vei til Glommen Brygge med flere forretninger, post, apotek og bensinstasjon. Via Bjølstadtunnelen er det også kort vei til Værsteområdet og det nye helsehuset med private og offentlige helsetjenester som legevakta, apotek, høgskole, Fredrikstad stadion m.v.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt i borettslaget. Fellesarealer er opparbeidet med belegningsstein, gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygget er oppført i mur/tre og er over 2 etasjer + kjeller. Støpt dekke til grunn. Vegger av bindingsverk med liggende kledning. Flat- og pulttakskonstruksjon med tekking av papp eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Kristian Røyem

Boligen

Kråkerøyveien 36
1672 KRÅKERØY

3107-440/393/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

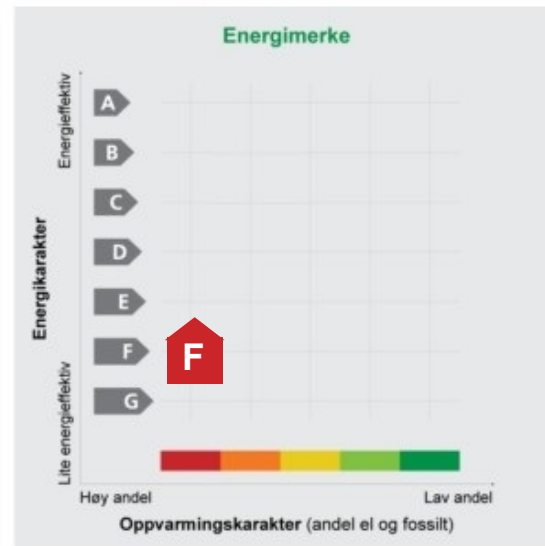
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Krakerøyveien 36
Postnr	1672
Sted	KRÅKERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	440
Bnr.	393
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	6487947
Bolignr.	U0107
Merkenr.	f195e050-768f-47c9-9ed7-9c092cb04e9a
Dato.	13.03.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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

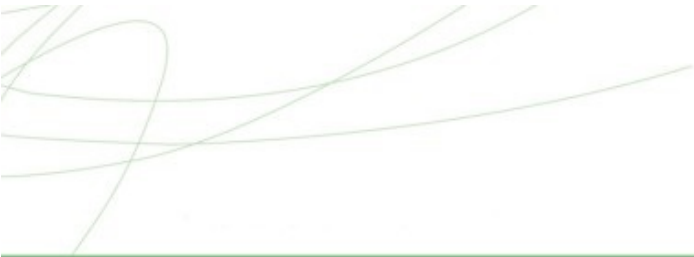
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

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.

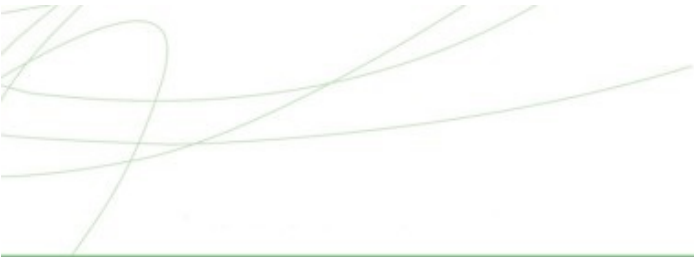
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



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.

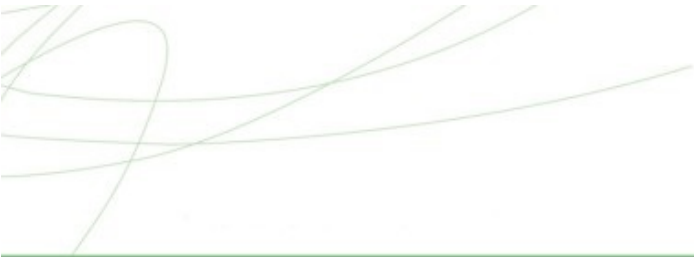
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	57
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon
---------------------	--------------------------



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kråkerøyveien 36
Postnr/Sted: 1672 KRÅKERØY
Bolignr: U0107
Dato: 13.03.2023 10:29:25
Energimerkenr: f195e050-768f-47c9-9ed7-9c092cb04e9a

Gårdsnr: 440
Bruksnr: 393
Seksjonsnr: 0
Festnr: 0
Bygningsnr: 6487947

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	57 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	57 m ²
Totalt BRA	57 m ²
Oppvarmet luftvolum	137 m ³
U-verdi for yttervegger	0.31 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0.38 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2.29 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16.8 %
Normalisert kuldebroverdi	0.06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	89.6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.96 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.89
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	161.8
Ventilasjonsvarme	0.0
Varmtvann	29.8
Vifter	11.9
Pumper	0.0
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonkjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	232.4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15,382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	269.87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13,055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	251.20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14,318 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15,382 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15,382 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100.0 %
--------------------------------------	---------

Vedtekter

for Bjørneby Borettslag org nr 953 148 056

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25. april 2013.

Endret på ordinær generalforsamling 13.mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørneby borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
 7. Andel nr. 44 kan eies av Fredrikstad Kommune. Totalt kan kommunen eie inntil 30 % av andelene i borettslaget. (Endret på ordinær generalforsamling 13.mars 2023)
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan likevel bare skje til alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller andre personer med særskilt behov hjemmehørende i Fredrikstad kommune.
- (3) Andelene nr. 11, 29, 36, 37, og 41 kan bare eies av personer med psykisk utviklingshemming.
- (4) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (6) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (7) 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.
- (8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Prisreguleringsklausul

Ved omsetning av andelene gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlig pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

- a) Andelene av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) Annen vesentlig verdiheving (påkostning) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndige person oppnevnte av boligbyggelaget.

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

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest boligsøkere i Fredrikstad kommune forkjøpsrett.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) 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.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelser om prisregulering i pkt. 2.3.
- 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.

ORDENSREGLER FOR BJØRNEBY BORETTSLAG

Vedtatt av styret 5 februar 2008

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongen der hvor det er bolig i underetasjen

Alle boligene er tilknyttet felles ventilasjonssystem (mekanisk avtrekk) for avtrekk på kjøkken og bad.

Til hver bolig hører det oppbefaringsbod i kjeller

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Beholdere for papir er plassert i avfallsrom i underetasjen ved garasjene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal være låst etter kl. 23.00. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Bruk av peisestua og kjøkken

Etter avtale med styret kan peisestua og kjøkken med utstyr brukes til private arrangement vederlagsfritt.

6. Kjøring og parkering

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser. Borettslaget disponerer 4 garasjer som kan leies etter avtale med styret.

De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

7. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

8. Strøm måler

Det er installert felles strømmåler og fellesmåling. Strøm til den enkelte bolig dekkes av felleskostnadene.

9. Sikringer

Sikringer til den enkelte bolig er samlet i felles skap i kjellerlokalene

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

AKTIV FREDRIKSTAD AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Marius Martin Myren
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Deres ref.: 1111260028 . Vår ref.: 3600-1-07

Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bjørneby Borettslag
Organisasjonsnr: 953148056
Andelseier: Røyem, John Kristian
Medeier: Røyem (bo), Karin Elisabeth
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Andelsnummer: 7
Gnr. 440
Bnr. 393

Borettsinnskudd: Kr. 198 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78962583.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Prisbestemmelser ved salg av bolig Det er peisestue med kjøkken og fullt utstyr - kan leies ved spesielle anledninger. Kontakt styret 4 stk garasjer til utleie til beboere Felleskostnadene dekker strømkostnader til oppvarming m.v. Varmtvann leveres felles Fredrikstad Kommune har boveildertjeneste for personer med spesiell handicapede. Fredrikstad Kommune er eier av andel 44. Totalt kan kommunen eie inntil 30 % av andelene i borettslaget. Bare alderstrygdete, uføretrygdete, funksjonshemmede eller andre personer med særskilt behov hjemmehørende i Fredrikstad Kommune kan eie andeler i borettslaget. Andelene nr. 11,29,36,37 og 41 kan bare eies av personer med psykisk utviklingshemming. Det er besluttet at borettslaget skal øke antall andel med 1, dette som følge av at Fredrikstad Kommune vil dele opp andel 44 til andel 44 og 45. Andel 45 skal gå ut av Fredrikstad kommunes eie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 150,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
7 150,00

Evt. fremtidig endring:
7 507,50 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 851,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	75 025,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon: 69 30 03 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per Granli Anstensen, e-post: [bjorneby@styrerommet.no](mailto:bjerneby@styrerommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 3600
BJØRNEBY BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i BJØRNEBY BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamling. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamling:

27. februar 2025 kl. 16:00, Peisestua, Kråkerøyveien 36.

Hvem kan stemme på generalforsamling?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamling tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRNEBY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for protokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 3600.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Haabeth
Forslag fra Anita Sjøberg
- Per Granli Anstensen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Haabeth
Forslag fra Anita Sjøberg
- Petter Gabrielsen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsti Gaustad
Forslag fra Anita Sjøberg
- Knut Olsen
Forslag fra Anita Sjøberg
- Randi Granli Anstensen
Valgkomiteens innstilling
- Vidar Nordmark
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Alice Johansen
- Kirsti Gaustad
- Marit Haabeth

Vedlegg

1. IMG_3100.jpg

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Per Granli Anstensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Berit Løland
-

Vedlegg 2 til sak 7. Valg av tillitsvalgte

PETTER GABRIELSEN

Snært 69 år.

Gift med Hilde siden 1978, har to barn og to barnebarn.

Utdannet Anleggsgartnermester, og har for tiden en 40% stilling i Råde Graveservice AS.

Har vært ansatt der siden høsten 2016.

Før det var jeg daglig leder i egen bedrift; Calluna Grøntanlegg AS og Calluna Landskapspleie AS fra oppstarten i 1986 til jeg solgte bedriften i 2016

Har styreverfaring fra:

Calluna Grøntanlegg AS

Calluna Landskapspleie AS

Anleggsgartnermester Svein Erik Johansen AS i Bodø.

Norske anleggsgartnere, miljø og landskapsentreprenører, NAML – fagorganisasjon.

Kråkerøy 13.02.2025

Styrets årsrapport

Styrets oppgaver og ansvar 2024:

Styret har i året 2024 avholdt 5 styremøte og 20 telefon/info møter.

Styrets oppgaver er å holde oppsyn og ivareta bygningsmassen og beboernes trivsel samt rutinemessig inspeksjon og kontroller.

I løpet av året er det blitt utført service og kontroll i henholdt til kontrakter.

Oppsummering av styrets arbeid i 2024:

1. Peisestua: Tatt vekk alt av elektriske ovner. Satt opp varmepumpe. Malt peisestua, kjøkkenet og kontoret. Kjøpt inn nye gardiner, kjøpt 9 stk nye bord. Vi har fått godkjent peisen til å fyre i.

De gamle møblene på terrassen foran Peisestua er kjørt på Øra, fordi plasten begynte å bli sprø.

2. Det er blitt satt opp nye og flere rømningsvei skilt/ lamper i hele bygget.

Hver leilighet har fått utlevert Rømningsvei skilt som de skal ha på veggen eller på døra mot utgangen.

Brannverntjenesten var veldig fornøyd med det som var gjort og alt ble godkjent.

3. Nye automatsikringer i alle sikringsskap.

Det er byttet til LED pærer i alle gangene for å spare strøm.

Det er montert bevegelses sensor i 3 og 2 etasje for å spare strøm.

Tettet igjen alle gjennomgangs hull etter at elektrikeren har strekt kabel til leiligheter.

4. Byttet varmtvannsbereder på 1500 l som ble montert i 1992.

Pga. problemer med varmtvann var det på tide å bytte den.

Nå er det 2 stk på 600 l som er montert og med fjern kontroll og app-styring.

Vi har serviceavtale med OSO i Modum som rykker ut om det oppstår feil.

5. I 2 etasje var det et rom hvor det var lagret masse ting/ søppel. Det var helt ut til døra, så det var umulig å komme inn der. Hvem som eide dette var det ingen som visste. I Fredrikstad kommune var det ingen som ville ta på seg ansvaret for å tømme rommet. Etter mangel på respons fra kommunen ble rommet tømt og ryddet.

Jobben ble utført av Gaards- Service. Det tømte rommet i løpet av 2 dager.

Nå er det planer om å innrede rommet til hobbyrom for beboerne.

6. Nye postkasser er monter med tak over ved utgangen i nord enden.

7. Solceller har det vært snakk om å montere, men taket tåler ikke tyngden.

Da må vi forsterke det. Så det prosjektet er enn så lenge lagt på is.

8. Rydda nede kjelleren. Der var det rullatorer, og en elektrisk rullestol samt en del ting som ingen eide. Det ble sjekket. Det ble da hentet og kjørt vekk.

Nå er det helt tomt der, og slik ønsker vi at det holdes.

9. Buska bak heisen i syd er blitt tatt ned. Den hadde begynt å gro inn gjennom en lufteluke i toppen og det er ikke bra for drift av heisen.

10. Det er kjøpt inn putekasse for de putene som er på de hvite stolene som står ute om sommeren. Stolene er vasket og gjort rene til neste års bruk, av Vidar.

Han har også tatt høytrykksspyler og gjort rent all brostein nede hvor de hvite møblene står og nede ved søple dunkene.

Så i den forbindelse så har vi kjøpt inn en ny høytrykksspyler til sommeren 2025, da er det en god del jobb igjen.

11. Randi Anstensen har vasket duker, kluter og håndklær etter behov og når det har vært arrangementer på stua. Sett over stua og kjøkkenet etter at det er blitt brukt. Kontrollert om det mangler glass, bestikk, kopper, asjetter tallerkner osv.

Det som er knust eller ødelagt må erstattes. Det blir laget egne lister for det som er ødelagt.

Randi trakter kaffe og steker vafler for at andelseierne skal kunne komme sammen og prate eller se på tv sammen .

Dette er betalt av Randi selv og har blitt godt mottatt.

Ellers så er hun med sammen med gjengen som har hyggestund annen vær mandag.

Der dekker hun på før de andre kommer med kopper, bestikk og glass.

Tar ut av oppvaskmaskin på kvelden.

12. Det er kjøpt inn 2 nye motorer til det ene sidevindu ved hovedinngangen. De har vært der siden 1992. Pakning i det ene vindu som må byttes, det skjer til våren.

13. Bjørneby har mottatt et tilbud fra Fredrikstad Kommune om kjøp av tomt i sydenden. Den er på 198,8 kvm. Prisen er satt til kr. 725 000. Styret har kontaktet advokat da vi mener å kunne ha hevd på den tomte delen. Saken er ikke ferdig behandlet.

14. Rett før jul ble det fra Fredrikstad Kommune iverksatt matavfall sortering. Annenhver uke tømmes restavfall og annenhver uke tømmes matavfall. Dette medførte overfylte dunker med restavfall, papir og plast. Vi bestilte 3 dunker til for å se om det hjalp og det gjorde det. Disse blir stående permanent.

Vi har et problem med overfylte pappdunker, pappesker må bli skjært opp i stykker biter, da blir plass til mer.

15. Brosjyren fra Direktoratet For Samfunnssikkerhet og Beredskap skulle vi hatt i fjor

høst , disse uteble. Jeg ringte til dem, de beklaget for de hadde sendt ut, men

de hadde ikke oss på lista sa vedkommende. Etter 4 dager kom pakka med brosjyrene, disse er da delt ut i postkassene.

16. Ellers så går jeg runder på dagen eller når det regner for å se om det er lekkasje.

Oppdager jeg det tar jeg bilder og gir beskjed til vaktmester eller til andre håndverkere. Det samme gjelder lys, er det lamper som er sluknet får vaktmester beskjed.

BJØRNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 953 148 056, KUNDENR. 3600

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 498 189	4 210 944
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-138 360	283 930
Tilbakeføring av avskrivning	12	4 750	4 750
Innsk. øremerk. bankkto		-2 564	-1 434
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-136 174	287 246
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 362 015	4 498 190

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 521 109	4 949 897
Kortsiktig gjeld	-159 094	-451 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 362 015	4 498 190

BJØRNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 953 148 056, KUNDENR. 3600

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 524 400	3 524 400	3 524 000	3 524 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 524 400	3 524 400	3 524 000	3 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-11 985	-12 000
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	12	-4 750	-4 750	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 125	-7 500	-8 125
Forretningsførerhonorar		-121 755	-115 625	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	6	-14 989	-5 398	-10 000	-50 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-1 330 030	-635 663	-570 000	-536 500
Forsikringer		-155 911	-131 609	-146 000	-172 000
Kommunale avgifter	8	-496 221	-412 296	-425 000	-608 500
Energi/fyring		-909 383	-1 432 643	-1 500 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 720	-182 295	-195 000	-196 000
Andre driftskostnader	9	-464 626	-296 190	-307 700	-336 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 802 294	-3 329 379	-3 394 985	-2 897 325
DRIFTSRESULTAT		-277 894	195 021	129 015	626 675
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	139 534	89 005	0	0
Finanskostnader		0	-96	-200	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		139 534	88 909	-200	0
ÅRSRESULTAT		-138 360	283 930	128 815	626 675
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	283 930		
Fra opptjent egenkapital		-138 360	0		

BJØRNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 953 148 056, KUNDENR. 3600

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	29 932 738	29 932 738
Tomt		100 000	100 000
Andre varige driftsmidler	12	58 958	63 708
Miljøbankkonto, øremerket		79 652	67 712
SUM ANLEGGSMIDLER		30 171 348	30 164 158
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 150	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 745	49 712
Andre kortsiktige fordringer	13	-30 150	0
Driftskonto OBOS-banken		1 144 969	1 702 365
Sparekonto OBOS-banken		3 313 396	3 197 820
SUM OMLØPSMIDLER		4 521 109	4 949 897
SUM EIENDELER		34 692 457	35 114 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		25 319 945	25 458 305
SUM EGENKAPITAL		25 324 445	25 462 805
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	9 133 500	9 133 500
Avsetning bomiljøtiltak	15	75 418	66 042
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 208 918	9 199 542
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		159 094	243 388
Annen kortsiktig gjeld		0	208 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 094	451 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 692 457	35 114 055
Pantstillelse	16	8 223 700	8 223 700
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.02.2025
Styret i Bjørneby Borettslag

Per Granli Anstensen /s/

Anne Berit Løland /s/

Knut Trond Nilsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 510 000
Garasje	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 524 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 525
Andre konsulentthonorarer	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-14 989

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-287 226
Drift/vedlikehold VVS	-445 609
Drift/vedlikehold elektro	-157 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 800
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-209 319
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-118 940
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 330 030

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-496 221
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-496 221

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 097
Driftsmateriell	-17 422
Diverse utstyr	-28 675
Vaktmestertjenester	-321 712
Renhold ved firmaer	-27 400
Snørydding	-400
Andre fremmede tjenester	-643
Kontor- og datarekvisita	-7 240
Trykksaker	-1 364
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-1 731
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-26 645
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-464 626

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 140
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 591
SUM FINANSINNTEKTER	139 534

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1991	29 932 738
SUM BYGNINGER	29 932 738

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.440/bnr.393

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar		
Tilgang 2016	28 038	
Avskrevet tidligere	-21 030	
Avskrevet i år	-2 804	
		4 204
Stoler		
Kostpris	30 750	
Avskrevet tidligere	-13 501	
Avskrevet i år	-750	
		16 500
Alarmanlegg		
Kostpris	72 439	
Avskrevet tidligere	72 438	
		1
Søppelplass		
Kostpris	59 782	
Avskrevet tidligere	-20 332	
Avskrevet i år	-1 196	
		38 254
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 958

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 750****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer Gaardsservice	-30 150
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-30 150

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-9 133 500
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 133 500
----------------------------	-------------------

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-75 418
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-75 418
-----------------------------------	----------------

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 133 500
-----------------	-----------

TOTALT	9 133 500
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 932 738
-----------	------------

Tomt	100 000
------	---------

TOTALT	30 032 738
---------------	-------------------

Til generalforsamlingen i Bjørneby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørneby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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>.

Sarpsborg, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25

Selskapsnummer: 3600 Selskapsnavn: BJØRNEBY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BJØRNEBY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953148056

Møtet ble avholdt 27. februar kl. 16:00, Peisestua, Kråkerøyveien 36.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Kine v/ Obos er foreslått som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for protokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Kine v/ Obos er foreslått som fører av protokoll. Alise Barbara Neathey Johansen er foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra opptjent egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 85.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Granli Anstensen

Følgende stilte til valg:

Per Granli Anstensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Gabrielsen

Følgende stilte til valg:

Petter Gabrielsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Randi Granli Anstensen

Vidar Nordmark

Følgende stilte til valg:

Randi Granli Anstensen

Vidar Nordmark

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Kirsti Gaustad

Marit Haabeth

Alice Johansen

Følgende stilte til valg:

Kirsti Gaustad

Marit Haabeth

Alice Johansen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Granli Anstensen

Følgende stilte til valg:

Per Granli Anstensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Berit Løland

Følgende stilte til valg:

Anne Berit Løland

Protokollen signeres av:

Kine Ludvigsen /s/
Møteleder/ protokollfører

Alise Barbara Neathey Johansen /s/
Protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3600
BJØRNEBY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRNEBY BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. februar 2026 kl. 15:00, Peisestua, Bjørneby borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Nødvendig vedlikehold av borettslaget

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRNEBY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitner velges på møtet. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Nødvendig vedlikehold av borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget er nå 36 år. Vanlig levetid på de fleste bygningsmaterialer og konstruksjoner er ca 30 år, før det er behov for en større rehabilitering og oppgradering. Selv om det har blitt utført mindre og nødvendig vedlikehold i alle år, bør det nå utføres en mer omfattende rehabilitering for de største bygningsdelene. Det gjelder utbedring av vegger, tak, vinduer etc. En del branntiltak må også utføres, da brannkrav i dag er strengere enn de var på -90 tallet.

Britt Kristin Moe fra OBOS prosjekt har gjennomgått bygningsmassen og har laget en oversikt over hva som må gjøres. Hun vil gi en kort redegjørelse for tiltakene. Vedlagt følger også en beskrivelse av tiltakene.

Styret ønsker en fullmakt til å låne inntil 50 millioner kroner nedbetalt over inntil 40 år.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget og mener det er en forutsetning for å kunne opprettholde verdien på boligen. Styret ser også at branntiltakene som skal utføres er nødvendig for personsikkerheten. Styret ser det som nødvendig med det foreslåtte låneopptaket for å kunne utføre den vedlikeholdsplikt som er pålagt de som styremedlem i henhold til borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak

De vedtas at styret får fullmakt til å låne inntil 50 millioner på borettslagets vegne for å gjennomføre rehabilitering av borettslaget

Vedlegg

1. Kort beskrivelse av renoveringsprosjektet.pdf

Disse arbeidene bla. planlegges utført på Bjørneby borettslag:

Fasader:

Bytte av kledning og etterisolering. Innsetting av nye vinduer og balkongdører. Nye inngangsdører i leiligheter som ligger ut mot været. Nye balkonger og svalganger.

Oppgradere inngangspartiene. Montere vindskjerming rundt utvendig heis.

Tak:

Nytt belegg på eksisterende tak. Bytte glasstak. Bygge om på deler av tak for å minske glasstak flater for økt isolering. Etterisolere innvendig på loft.

Brannsikring:

Montere brannluker inn til kaldtloftene i atriet. Montere brannsikring i alle takutstikk. Lage svalgang i betongdekke. Montere vinduer med brannsikkert glass. Skifte branndør i kjeller inn mot bodrom. Nytt brannalarmsystem.

Carport:

Oppføring av carport ut mot Kråkerøyveien. Dette avhenger av avtale med kommunen.

Hvorfor blir arbeidene så omfattende?

Levetiden på de fleste bygningsmaterialer og bygningskonstruksjoner av den type borettslaget er oppført med, har en levetid på ca 30 år. Slitasjen merkes best i borettslaget på vinduer som lekker kulde og kledning som må males og byttes oftere. Takpapp er slitt ned av vær og vind. Overganger i glasstak har begynt å lekke oftere.

Kledning og tak er store konstruksjonsdeler og når dette skal utbedres/oppgraderes så følger det andre bygningsdeler med. Som f. eks. svalganger og balkonger, disse må rives for å få etterisolert og byttet kledning.

En grundigere gjennomgang vil bli gitt på generalforsamlingen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.02.26

Selskapsnummer: 3600 Selskapsnavn: BJØRNEBY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BJØRNEBY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953148056

Møtet ble avholdt 4. februar kl. 15:00, Peisestua, Bjørneby borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak:

Joachim Wisbech er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble Marit Haabeth og Irene Jensen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Nødvendig vedlikehold av borettslaget

Borettslaget er nå 36 år. Vanlig levetid på de fleste bygningsmaterialer og konstruksjoner er ca 30 år, før det er behov for en større rehabilitering og oppgradering. Selv om det har blitt utført mindre og nødvendig vedlikehold i alle år, bør det nå utføres en mer omfattende rehabilitering for de største bygningsdelene. Det gjelder utbedring av vegger, tak, vinduer etc. En del branntiltak må også utføres, da brannkrav i dag er strengere enn de var på -90 tallet.

Britt Kristin Moe fra OBOS prosjekt har gjennomgått bygningsmassen og har laget en oversikt over hva som må gjøres. Hun vil gi en kort redegjørelse for tiltakene. Vedlagt følger også en beskrivelse av tiltakene.

Styret ønsker en fullmakt til å låne inntil 50 millioner kroner nedbetalt over inntil 40 år.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget og mener det er en forutsetning for å kunne opprettholde verdien på boligen. Styret ser også at branntiltakene som skal utføres er nødvendig for personsikkerheten. Styret ser det som nødvendig med det foreslåtte låneopptaket for å kunne utføre den vedlikeholdsplikt som er pålagt de som styremedlem i henhold til borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak:

De vedtas at styret får fullmakt til å låne inntil 50 millioner på borettslagets vegne for å gjennomføre rehabilitering av borettslaget. Carporter tas som egen sak senere

✓ Vedtatt.

Signert digitalt av :
Møteleder: C.N.Joachim Wisbech/s/
Protokollvitne: Marit Haabeth/s/
Protokollvitne: Irene Jensen/s/

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/393/0

Bruksnavn	TRYGDEMTEN	Beregnet areal	4 303.8
Etablert dato	06.10.1989	Historisk oppgitt areal	4 307.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRNEBY BORETTSLAG	953148056	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	12.12.2023	22.02.2024	2023/18256	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	19.06.2012	19.06.2012		
AF - Annen forretningstype	18.06.2012	18.06.2012		
AF - Annen forretningstype	15.06.2012	15.06.2012		
AF - Annen forretningstype	10.05.2012	10.05.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	06.10.1989			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	4 303.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6487947	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 6487947: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 122.0
Antall boenheter	45	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	3 122.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.11.1989	28.11.1989
IG - Igangsettingstillatelse	01.06.1990	01.06.1990
TB - Tatt i bruk	23.05.1991	23.05.1991

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0105	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0106	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0107	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0108	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0109	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0109	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0110	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0110	57.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0111	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0112	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0113	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0114	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0115	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0116	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0117	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0118	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0119	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0120	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0209	60.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0210	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0211	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0212	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0213	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0214	60.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0215	60.0	0	0	1 - Kjøkken

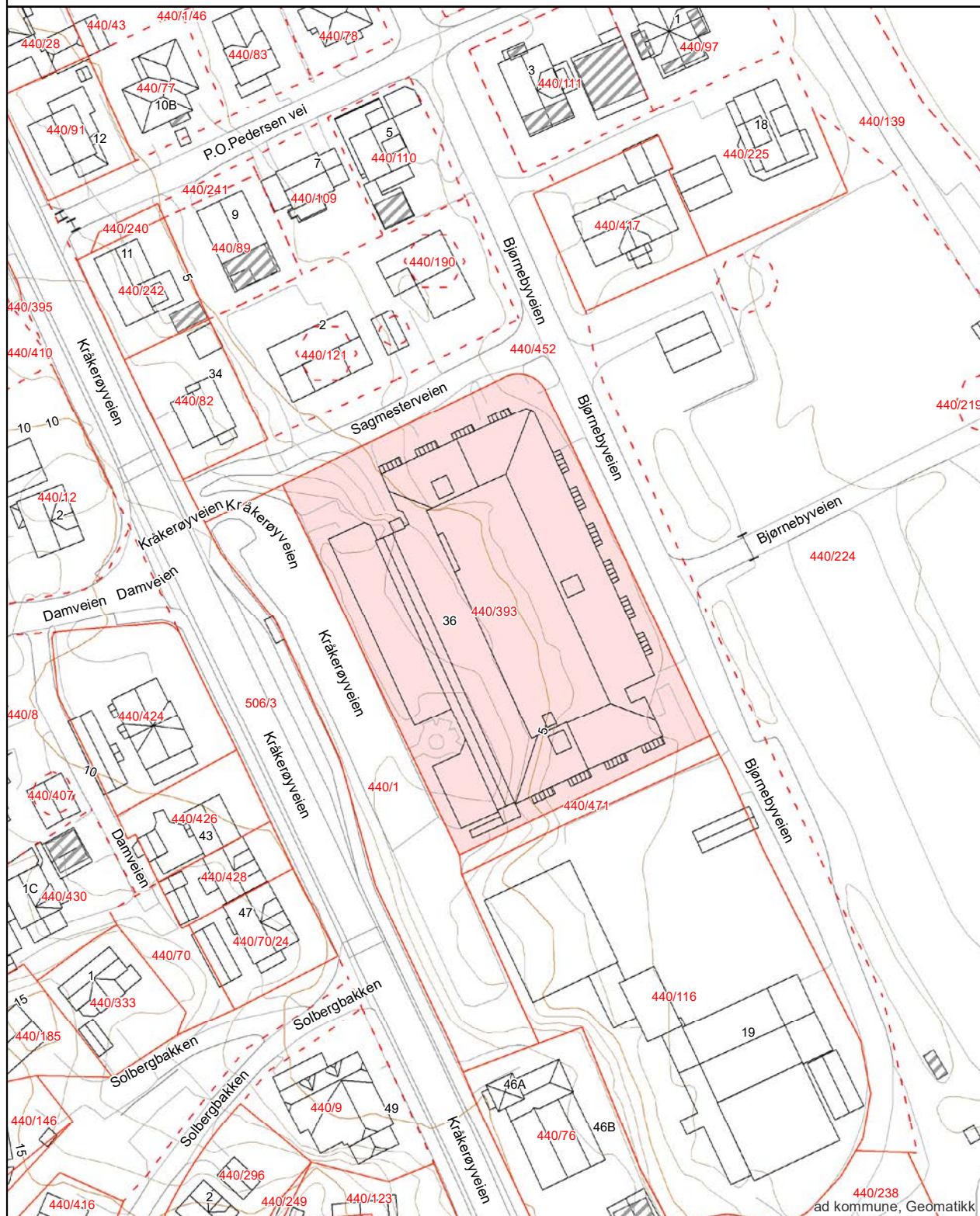
Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	10	630.0	0.0	630.0	0.0
H02	15	962.0	0.0	962.0	0.0
H01	20	1 530.0	0.0	1 530.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Krakerøyveien	36		1672 KRÅKERØY

Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/393/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-26



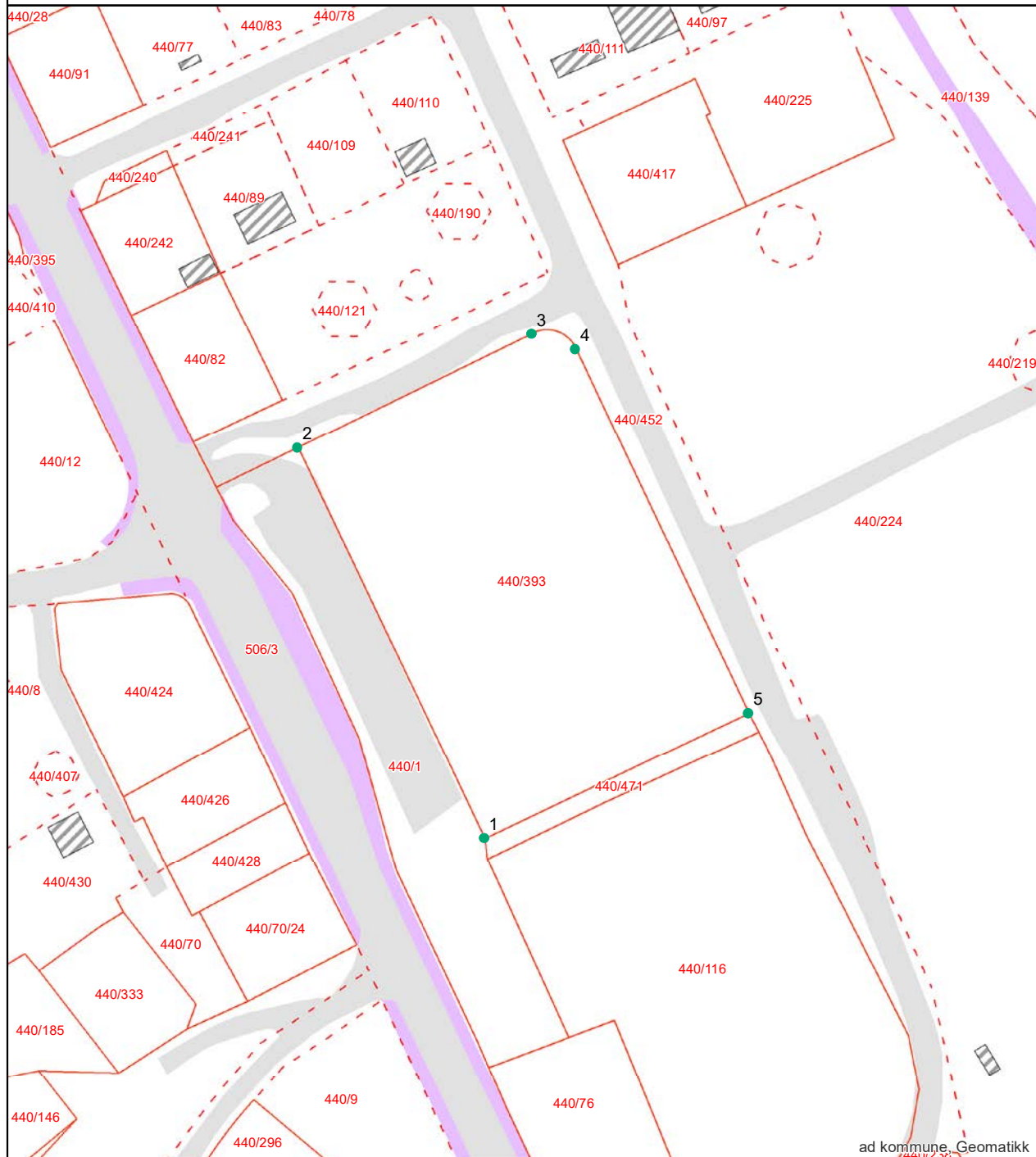
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



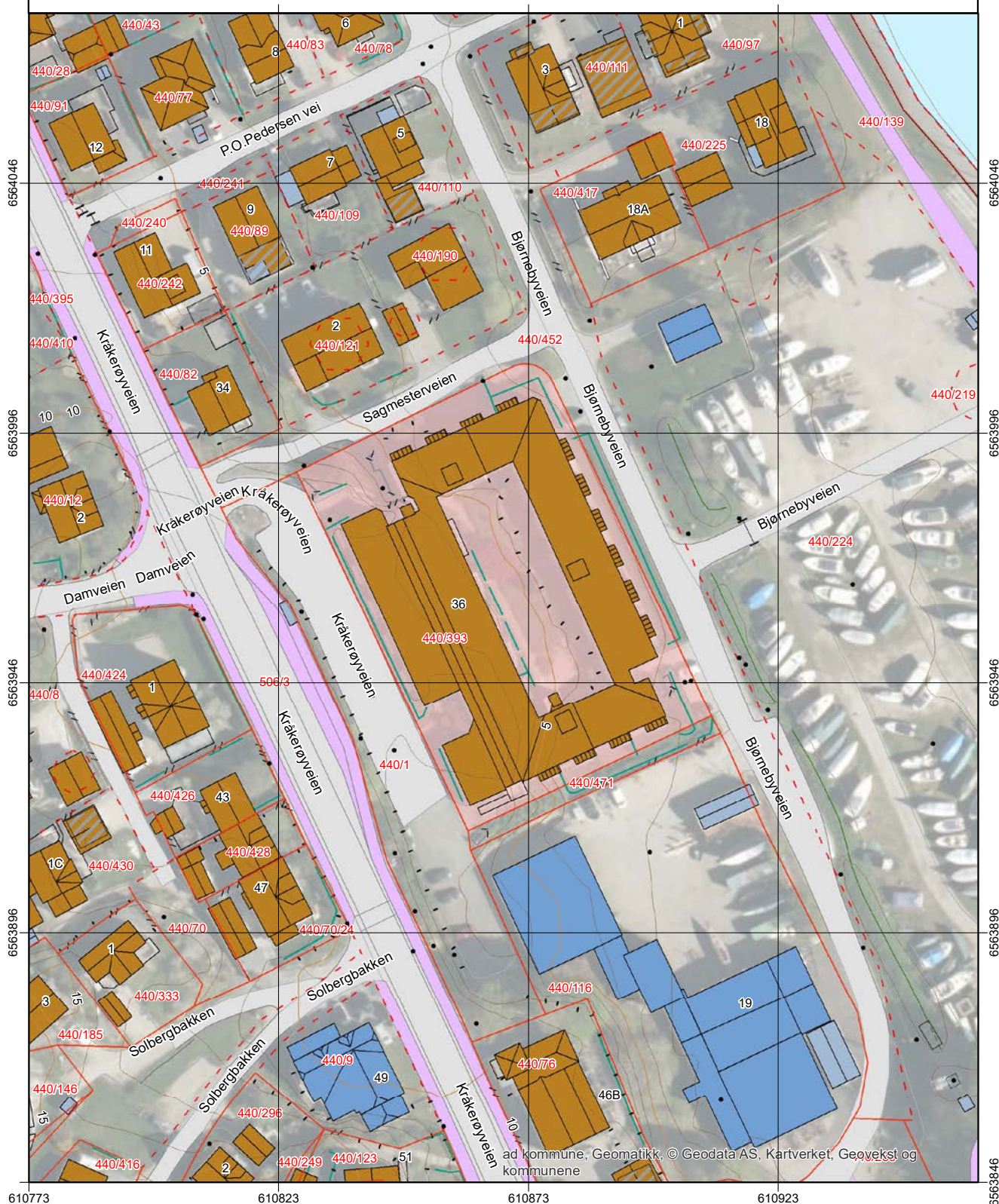
Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4303.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563916.52931	610860.810331	Ikke spesifisert	79.74	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563988.4703	610826.511125	Ikke spesifisert	47.95	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564009.41927	610869.610272	Ikke spesifisert	9.53	Umerket		Totalstasjon	14	5.895
4	6564006.60229	610877.651999	Ikke spesifisert	74.22	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	14	0
5	6563939.5865	610909.47968	Ikke spesifisert	53.88	Umerket		Totalstasjon	14	0

Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Grunnkart

Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/393/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

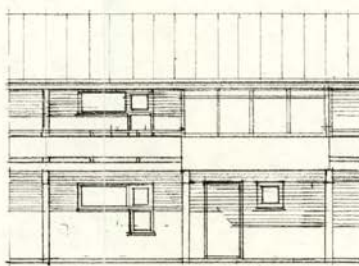
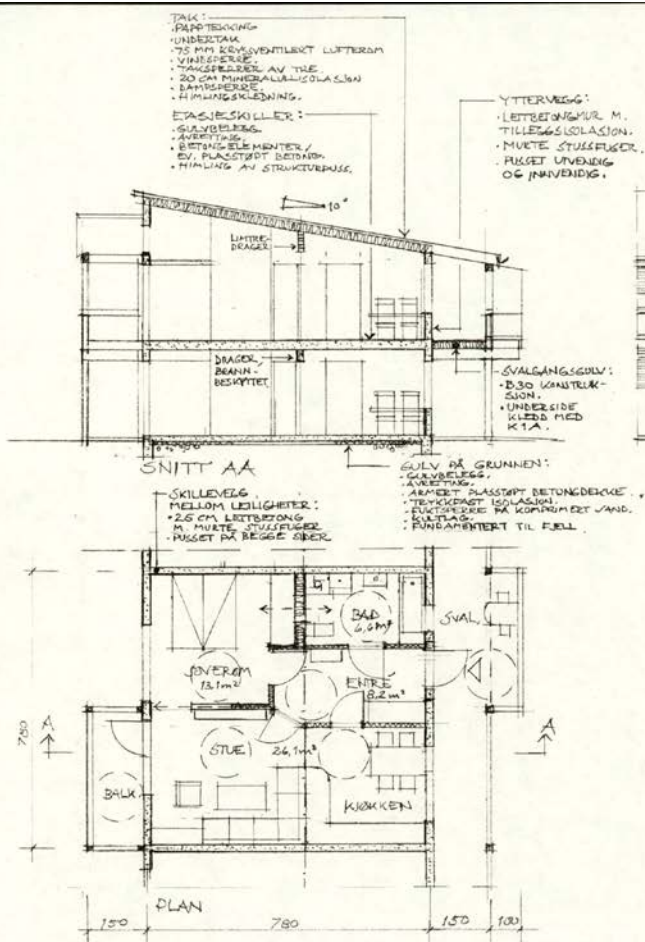
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-26



Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



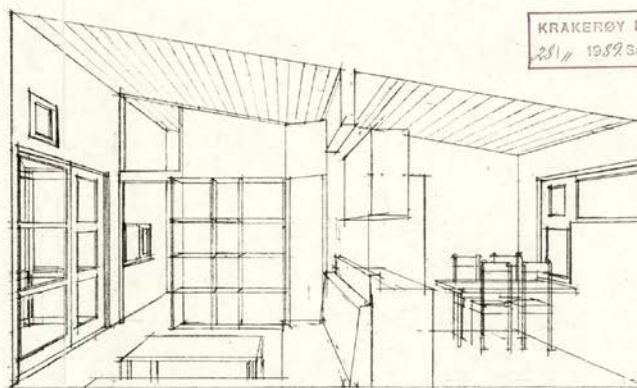
ad kommune, Geomatikk



FASADE MOT ATRIUM



FASADE MOT VEIEN



INTERJØR

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
28/11 1989 Sak nr. 18/189

FOBBL - BJØRNEBYVEIEN BORETTLAG.

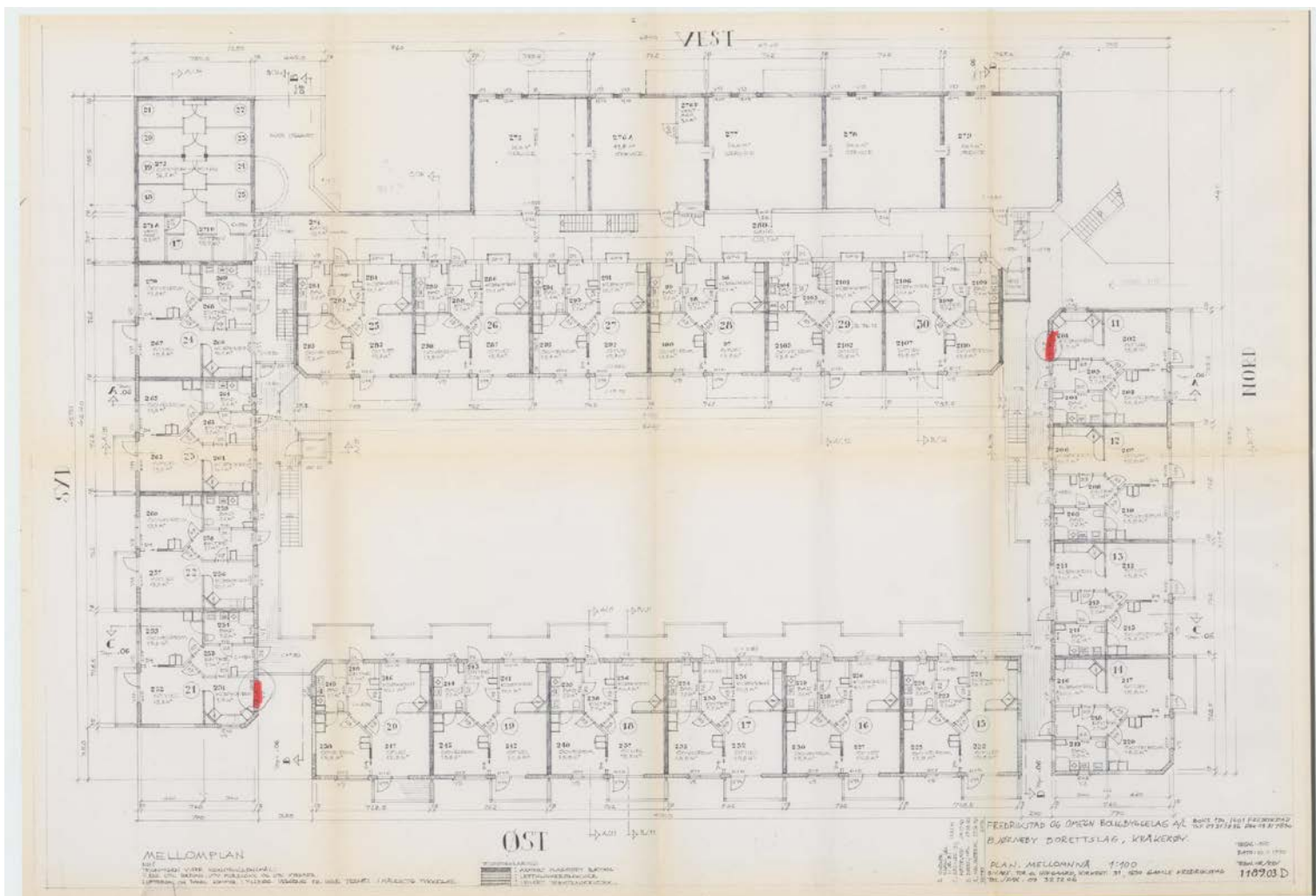
LEILIGHET, BASISTYPE 1:100

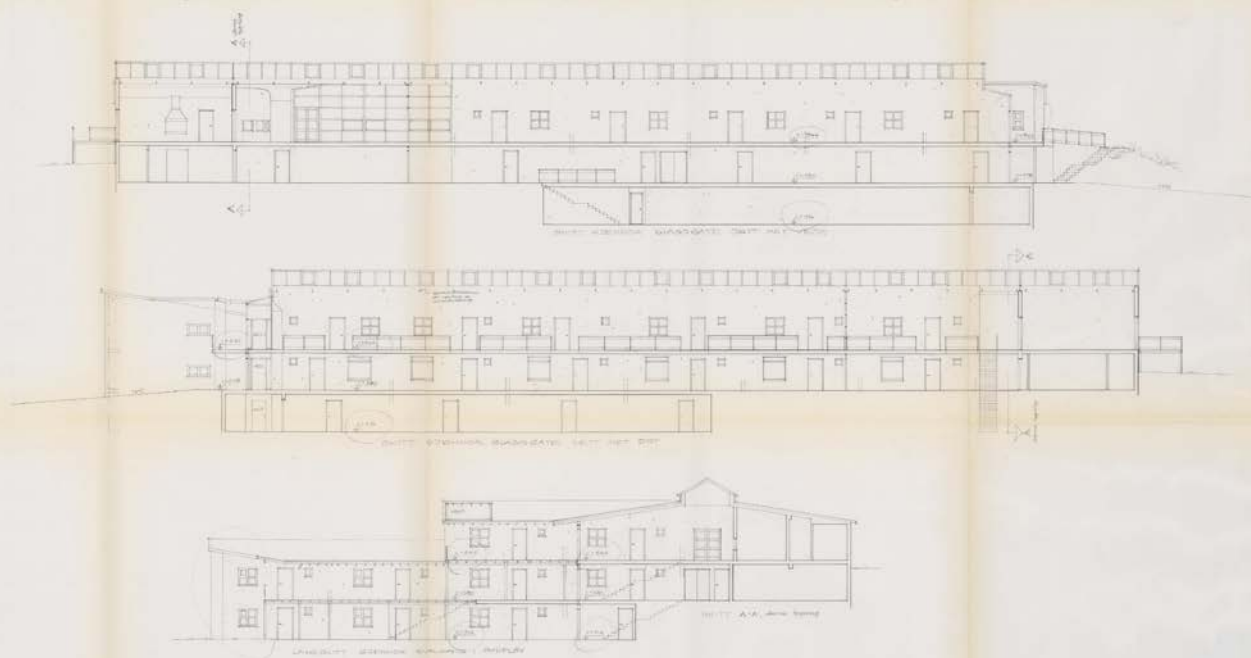
3. OKTOBER 1989

TOR G. HOFGAARD SIV. ARK. MAAL

T. 09.32.1206

1189.04





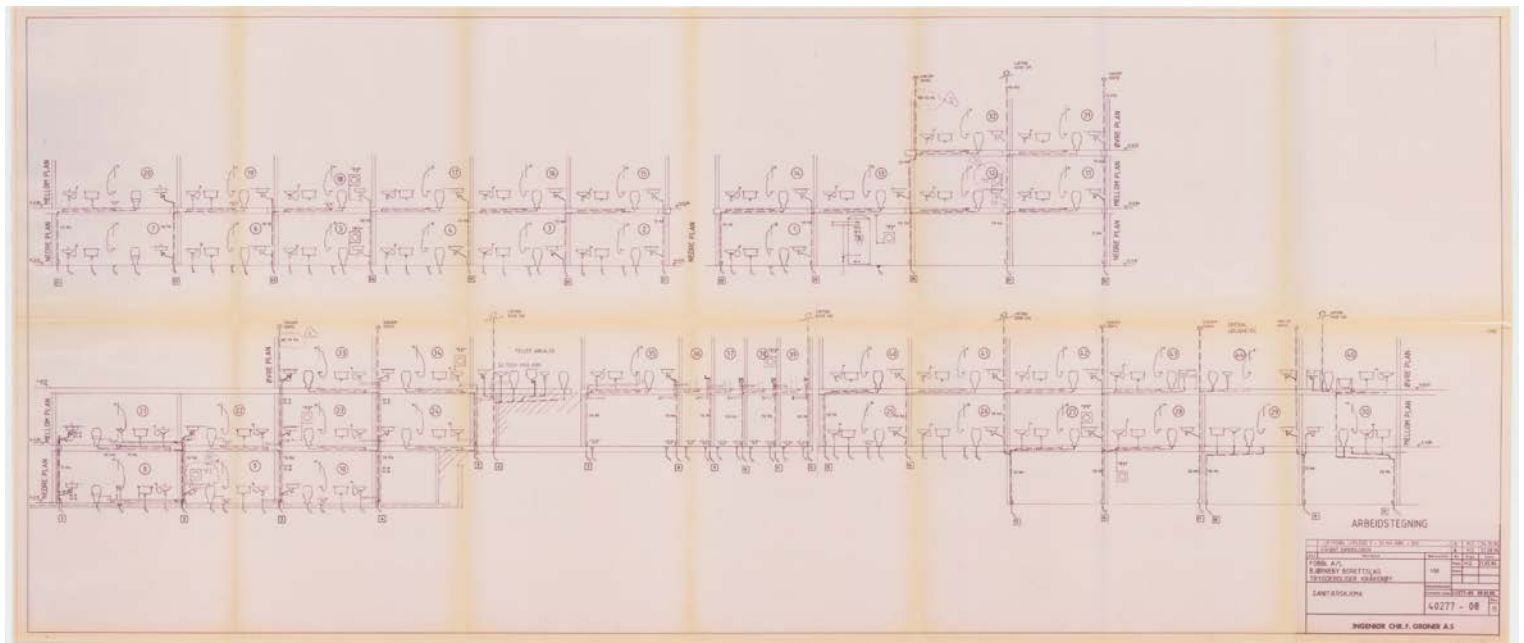
ПРОЕКТИРОВАННОЕ: 1950 ГОДА. ПРОЕКТИРОВЩИК: И.И. КОЗЛОВ. ПОДПИСЬ: КОЗЛОВ И.И.

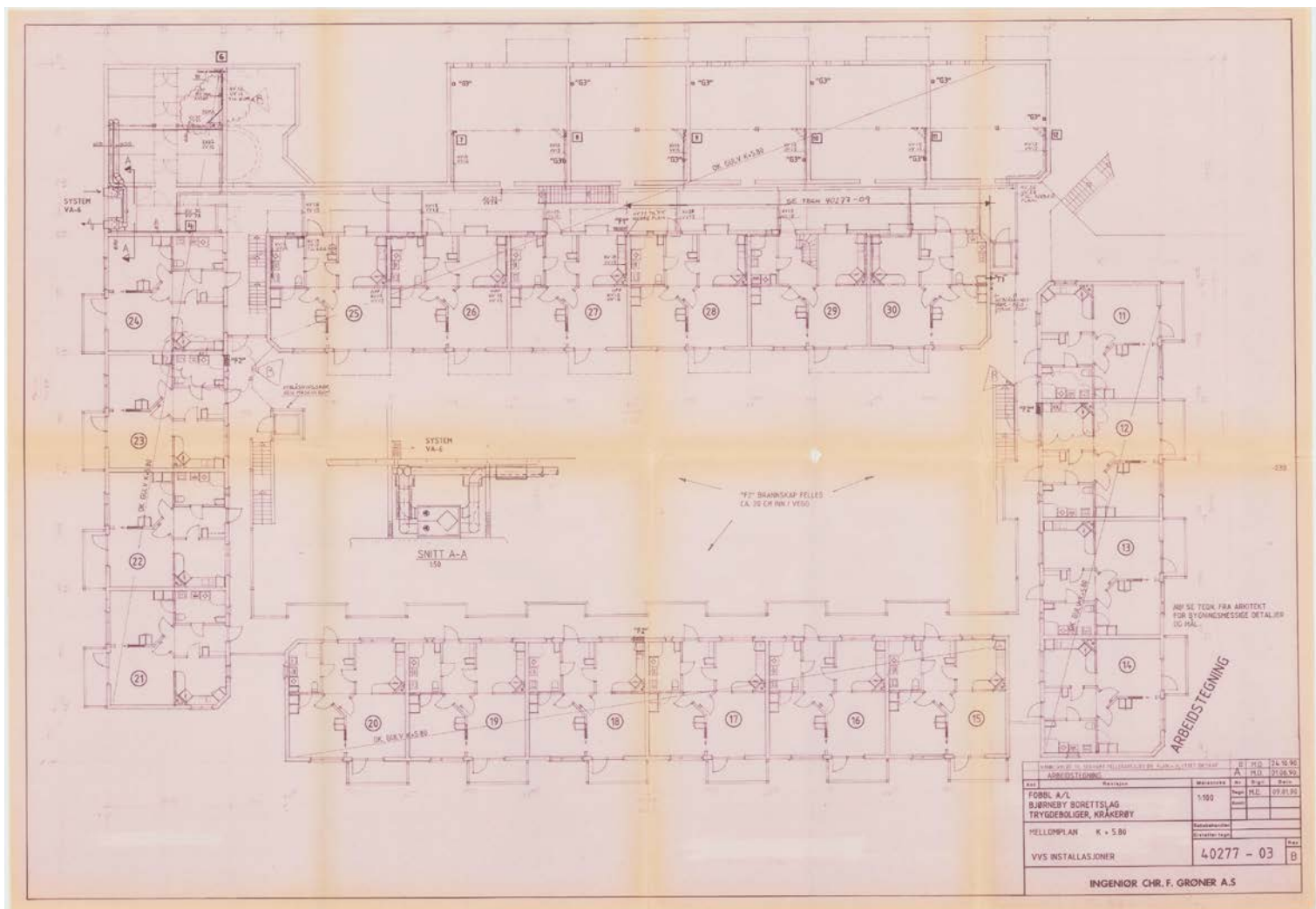
ПРОВЕРКА: Д.А. КОЗЛОВ. ПОДПИСЬ: КОЗЛОВ Д.А.

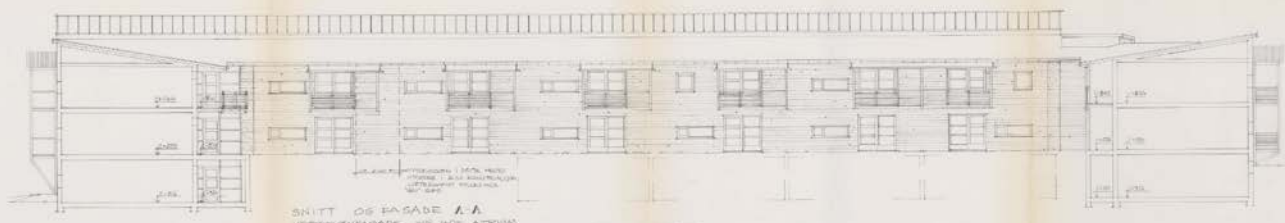
ПРОЕКТИРОВАННОЕ: 1950 ГОДА. ПРОЕКТИРОВЩИК: И.И. КОЗЛОВ. ПОДПИСЬ: КОЗЛОВ И.И.

ПРОВЕРКА: Д.А. КОЗЛОВ. ПОДПИСЬ: КОЗЛОВ Д.А.

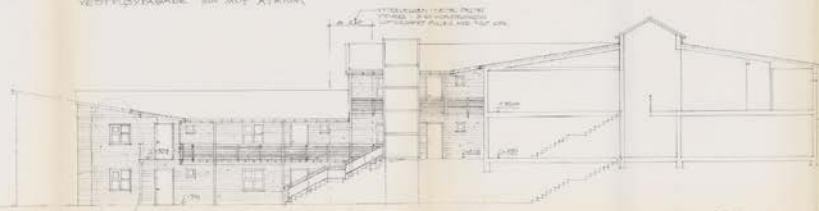
1169.05.А



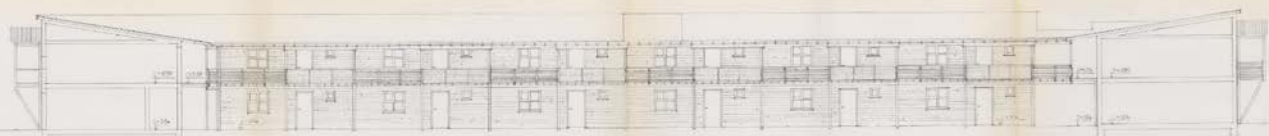




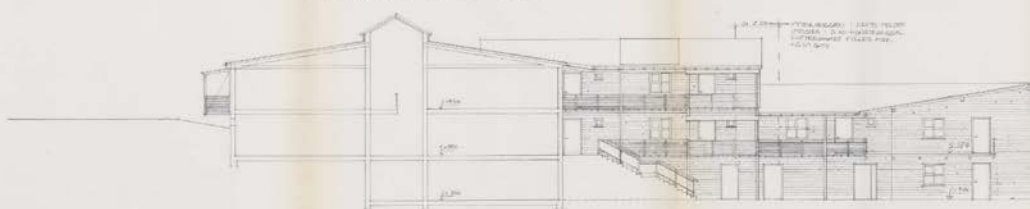
SNITT OG FASADE A-A
VESTFLØYFASADE INN MOT ATRIUM



SNITT OG FASADE E-E
ØSTFLØYFASADE INN MOT ATRIUM



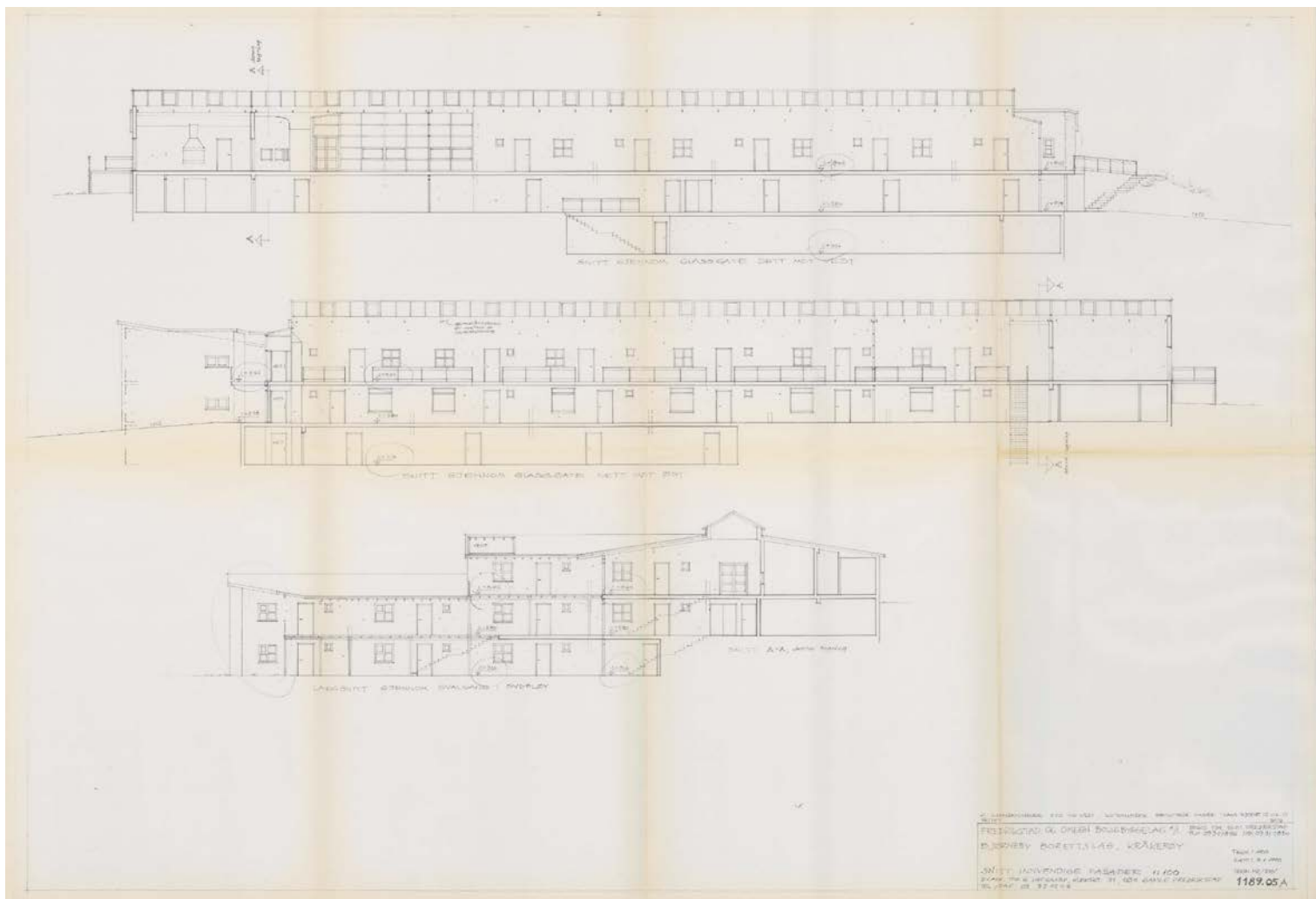
SNITT OG FASADE C-C
SØSTREYFASADE INN MOT ATRIUM

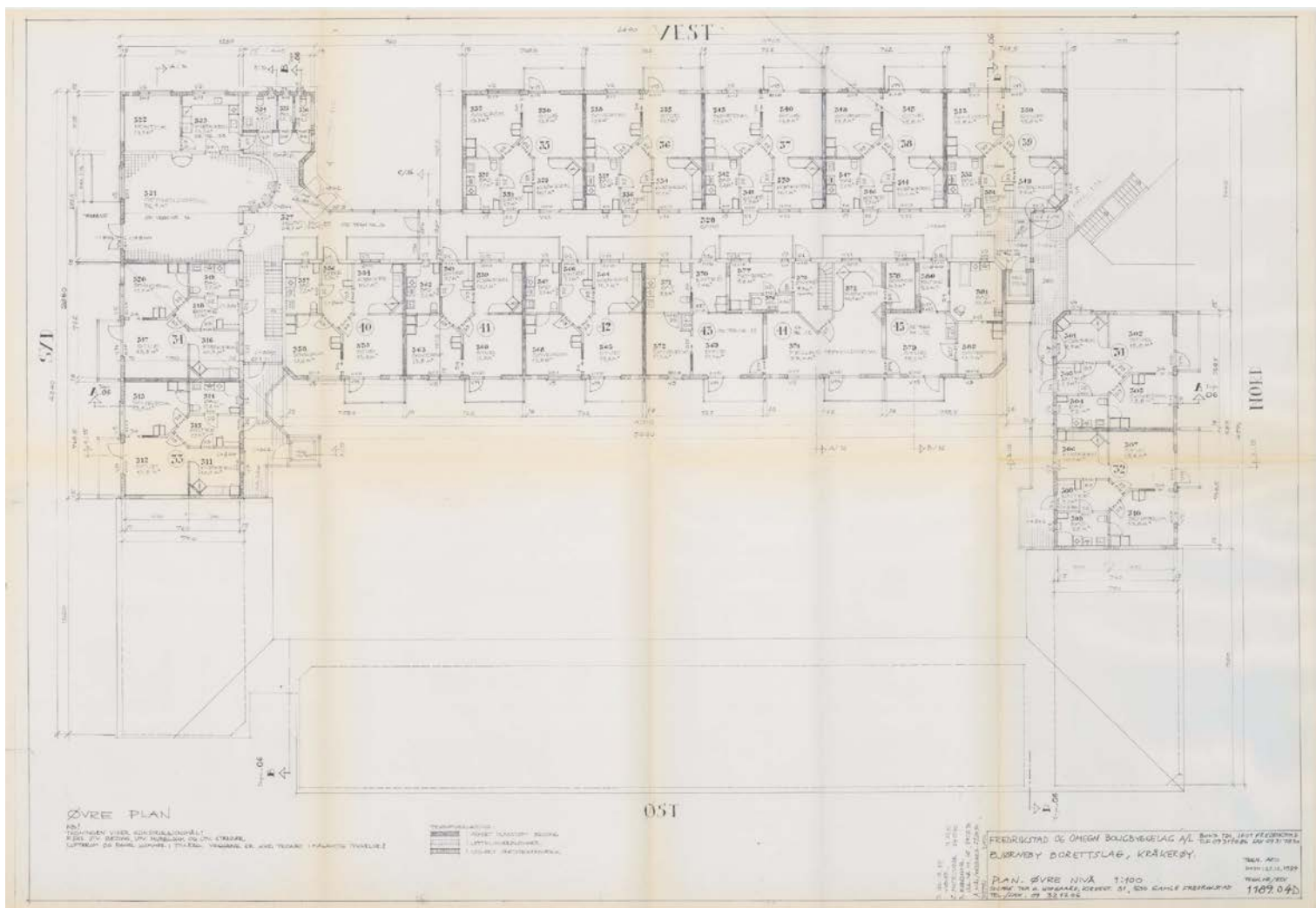


SNITT OG FASADE D-D
NORDFLØYFASADE INN MOT ATRIUM

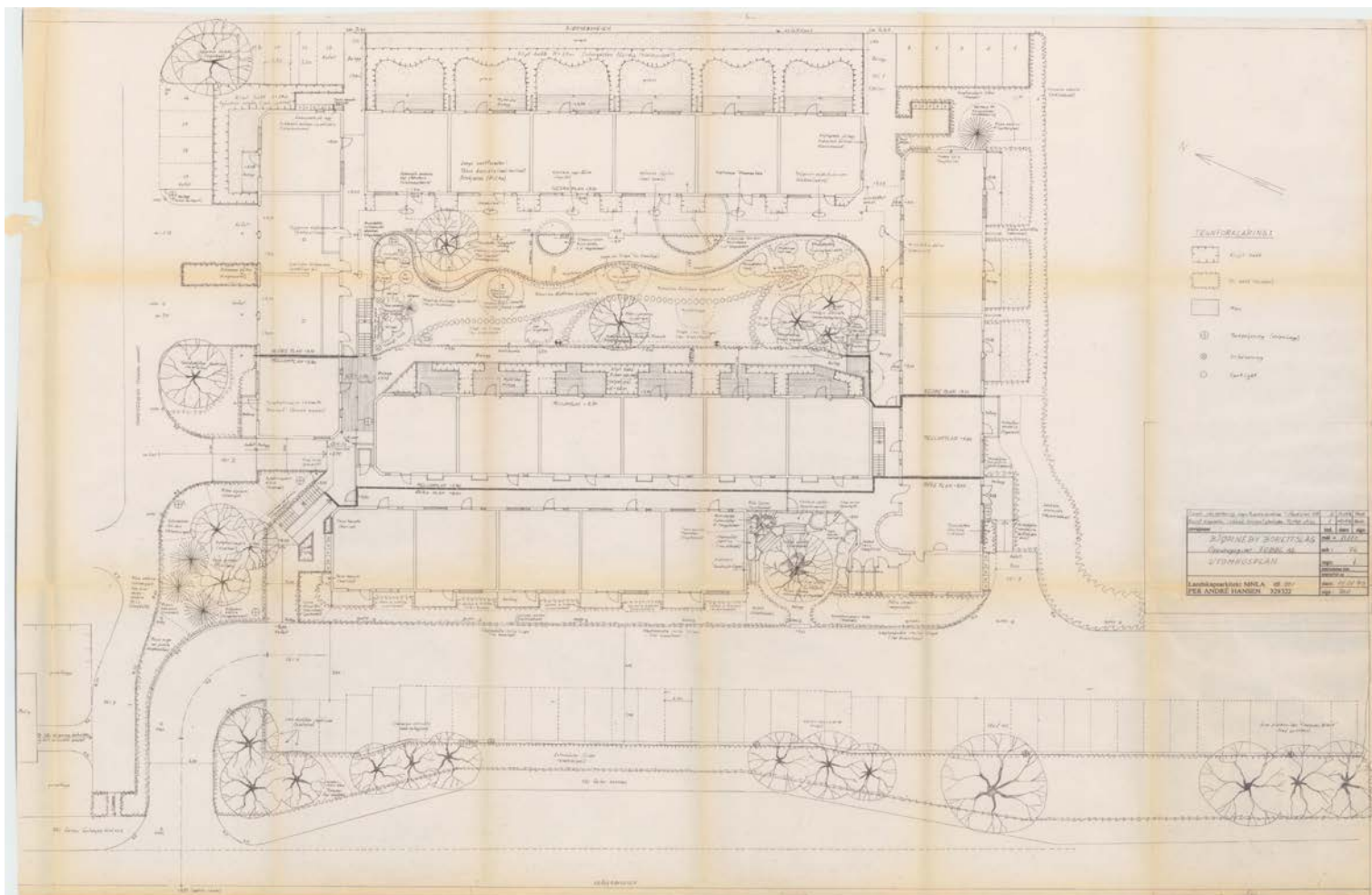
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

FREDRIKSDAL OG OMGEVING BOUTIQUELAGE AL
BILKREFT BORETTSLAG, KRÅKERØY
SNITT, FASADER 1:100
DRAKT FOR 2. ETASJE, KJELLER, 1. OG 2. ETASJE, FREDRIKSDAL
11.12.1917 1187.01C









440 / 393



KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
TLF. (09) 340411
T. FAX (09) 343011

Fobbl.br.til.
GHO

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Kråkerøy kommune
Bygningsetaten | |
| Dato <u>23/5-91</u> | J.nr. <u>418</u> |
| Arkiv <u>510</u> | Bid. _____ |

Kråkerøy, 23.05.91.

BRUKSTILLTELSE.

Idet en viser til plan og bygningslovens §99 er det foretatt besiktigelse av oppføring av trygdeboliger på gnr. 40, bnr. 393, Bjørneby borettslag.

Boligen eies av Fredrikstad og omegn boligbyggelag A/L.

Boligene er oppført i h.h.t. tegninger og byggemelding godkjent av bygningsrådet i Kråkerøy 28.11.89.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Noen småarbeider gjenstår utvendig.
2. Noen småarbeider gjenstår ved montering av kjøkkeninnredningene i samtlige leiligheter (innkl. vannrør i oppvaskbenkene).
3. Det tas forbehold om at heisen holdes fysisk stengt inntil den er godkjent uten bemerkninger av Norsk Heiskontroll.

Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid - senest 1 år fra dato.

Gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende A/S Veidekke v/Magne Huse, postboks 68, 1720 Greåker.

Med vennlig hilsen


Leif Berg Andersen
bygningssjef



Ture Nilsen
bygn.ktr.



KRÅKERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
TLF. (09) 340411
T.FAX (09) 343011

510.9109TNheis

| | |
|-------------------|------------------|
| Kråkerøy kommune | |
| Bygningsetaten | |
| Dato <u>25.9/</u> | J.nr. <u>829</u> |
| Arkiv <u>510</u> | Bid. _____ |

Kråkerøy, 23.09.91.

Norsk Heiskontroll
Københavns gt. 10
0566 Oslo 5

BRUKSTILLATELSE:

=====

FOR HEISANLEGG PÅ BJØRNEBY BORETTSLAG, KRÅKERØYV. 36 ,KRÅKERØY.

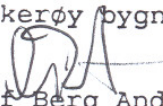
Det vises til brev med ferdigmelding av 09.09.91 for overfornemte's to heiser.

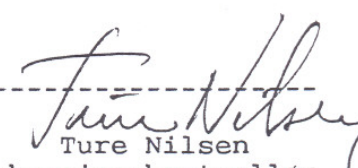
Bygningskontrollen har vært på kontroll 23.09.91 og registret at de bemerkninger som fremkommer på rapport av 06.05.91 er utbedret.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger, og brukstillatelse gis.

Gjenpart av denne brukstillatelsen er sendt FOBL A/L.

Hilsen
Kråkerøy bygningsvesen


Leif Berg Andersen
bygningssjef


Ture Nilsen
bygningsskontrollør.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. februar 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 393 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY

| Pålegg: | JA | NEI |
|--|-----------|------------|
| Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp: | X | |
| Separering av spillvann/overvann: | | X |
| Tilkobling til avløpsnett: | | X |
| Utkobling av septiktank: | | X |

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 02.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 440/393 Kråkerøyveien 36

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

| | | |
|------------------------|------------------|------------------------------------|
| Fredrikstad Brannvesen | Besøksadresse: | Telefon: 489 50 966 |
| St. Criox gate 17, | Tomteveien 30 | |
| 1617 Fredrikstad | 1618 Fredrikstad | Mail: feier@fredrikstad.kommune.no |

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 440/393/0/0

Eierrepresentant: Bjørneby Borettslag

Regningsmottaker: Bjørneby Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|------------|------------------|----------------|--------------|------------------|-----|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | TRYGDETOMTEN | Grunnforensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 440 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 393 | Oppgitt areal | 4307 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 4303,8 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

ADRESSER

(Antall: 1)

| | | | | | |
|---------|------------------|--------------|----------|-----------|----------|
| Adresse | Krakerøyveien 36 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Krakerøy |
| | 1672 KRAKERØY | Grunnkrets | Bekkhuss | Valgkrets | Krakerøy |

BYGNINGER

(Antall: 4)

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|--|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 6487947 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 0 |
| 6487947 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 57 |
| 6487947 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 58 |
| 6487947 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | | 60 |

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---------------------|-------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| BJØRNEBY BORETTSLAG | Postboks 6666 St. Olavs plass | | 1/1 | Hjemmelshaver |

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1130 RENOVASJON - 660 L | 9,00 660 L | kr 11 913,00 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 134 021,00 |
| 4270 VANN FASTGEB. BOLIG | 46,00 Boehn. | kr 1 081,00 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 57 185,00 |
| 4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 46,00 Boehn. | kr 2 464,00 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 130 346,00 |
| 4350 AKONTO AVLØP BOLIG | 4 079,00 M3 | kr 38,09 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 178 674,00 |
| 4250 AKONTO VANN BOLIG | 4 079,00 M3 | kr 12,55 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 58 870,00 |
| | | | | | | kr 559 096,00 |

VANNMÅLERE

| Målnummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-----------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|------------|---------|------------|
| 19500276 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 28.10.2025 | 2025 | 4225 | 26631 |



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 440 / 393 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|--------------|------------|----------|
|--------------|------------|----------|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Eiendomsstatus, ordre 9019726

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| Gnr: 440 | Bnr: 393 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY | | |
| Areal matrikkelenhet: | 4303.8 m ² | | |

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| Kommuneplan:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Plandokumenter på kommunens nettsider | Vedtatt:
15.06.2023 | Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
310 - Ras- og skredfare
320 - Flomfare |
| Reguleringsplaner:
352 Bekkhus-Nøkledypet | Vedtatt:
17.12.1992 | Formål:
110 - Boliger
Hensynssoner: |
| Plandokumenter reguleringsplan:
Regbest352_130.pdf | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 26.02.2026



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

| Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven | Saksnr | Dato | Sign. |
|---|-----------|------------------|-------|
| Vedtak om oppstart av planarbeidet | PS 108/17 | FSK 01.06.2017 | MAAU |
| Varsel om oppstart og kunngjøring | | | |
| med høring og offentlig ettersyn av planprogramet | 17/7665 | 09.06-19.09.2017 | MAAU |
| Fastsettning av planprogrammet | PS 170/17 | FSK 09.11.2017 | MAAU |
| 1 gangs behandling | PS 6/19 | FSK 31.01.2019 | MAAU |
| Høring og offentlig ettersyn | 17/7665 | tl 01.04.2019 | AKHE |
| 2 gangs behandling | PS 171/19 | BS 06.12.2019 | AKHE |
| Ny høring og offentlig ettersyn | 19/23074 | tl 17.02.2020 | AKHE |
| Egengodkjent | PS 64/20 | 18.06.20 | AKHE |

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

| | | |
|--|----|---|
| | BA | Bebyggelse og anlegg |
| | B | Boligbebyggelse |
| | FR | Fritidsbebyggelse |
| | S | Sentrumformål |
| | | Forretninger |
| | OP | Offentlig eller privat tjenesteyting |
| | FT | Fritids- og turistformål |
| | | Råstoffutvinning |
| | N | Næringsbebyggelse |
| | IA | Idrettsanlegg |
| | AA | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |
| | | Utspekkingsareal |
| | G | Grav og urnelund |
| | KA | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

| | | |
|--|----|--|
| | V | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |
| | H | Hevn |
| | P | Parkering |
| | KS | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur |

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

| | | |
|--|----|--------------------------------|
| | GR | Blågrønn struktur |
| | | Naturområde |
| | | Turdrag |
| | | Friområde |
| | | Park |
| | | Kombinerte grønnstrukturformål |

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

| | | |
|--|-----|--|
| | LNF | LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag |
| | LNF | LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. |

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

| | | |
|--|----|---|
| | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| | | Farled |
| | SH | Småbåthavn |
| | | Naturområde |
| | FS | Friluftsområde |

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

| | | |
|--|--------|--------------------------------|
| | H450-1 | Hensynssone ras- og skredfare |
| | H450-2 | Hensynssone flomfare |
| | H450-3 | Hensynssone høyspenningsanlegg |
| | H450-4 | Hensynssone militært område |

b) Infrastruktursone

| | | |
|--|--------|-------------------------------|
| | H410-1 | Krav vedrørende infrastruktur |
|--|--------|-------------------------------|

c) Soner med angitt særlige hensyn

| | | |
|--|--------|-------------------------|
| | H450-5 | Hensynssone landbruk |
| | H450-6 | Hensynssone friluftsliv |
| | H450-7 | Hensynssone landskap |
| | H450-8 | Hensynssone naturmiljø |
| | H450-9 | Hensynssone kulturmiljø |

d) Båndleggingsone

| | | |
|--|--------|---|
| | H470-1 | Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven |
| | H470-2 | Båndlegging etter lov om naturvern |
| | H470-3 | Båndlegging etter lov om kulturminner |

e) Gjennomføringsone

| | | |
|--|--------|----------------------------|
| | H480-1 | Krav om felles planlegging |
|--|--------|----------------------------|

SAMFERDSEL

| | Nåværende | Framtidig |
|--------------------|-----------|-----------|
| | Tunnel | Tunnel |
| Fjernveg | | |
| Hovedveg | | |
| Samleveg | | |
| Gang- og sykkelveg | | |
| Sykkelveg | | |
| Turveg/turdrag | | |
| Kollektivtrasé | | |
| Jernbane | | |
| Farled | | |
| Småbåthavn | | |
| Kollektivnutepunkt | | |

JURIDISK LINJE

| | |
|----------------------------------|--|
| Byggegrense | |
| Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet) | |
| Strandlinje sjø | |
| Markagrense | |

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

| GEMIDDELDE LANDEGSGLOTTENSKVÆRDTUR | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Land | Indv. per km² | Landareal | Landareal | Landareal | Landareal | Landareal | Landareal | Landareal | Landareal |
| Algeriet | 2000 | 2.381.400 | 2.381.400 | 2.381.400 | 2.381.400 | 2.381.400 | 2.381.400 | 2.381.400 | 2.381.400 |
| Albanien | 2000 | 28.748 | 28.748 | 28.748 | 28.748 | 28.748 | 28.748 | 28.748 | 28.748 |
| Andorra | 2000 | 468 | 468 | 468 | 468 | 468 | 468 | 468 | 468 |
| Angola | 2000 | 784.824 | 784.824 | 784.824 | 784.824 | 784.824 | 784.824 | 784.824 | 784.824 |
| Antigua og Barbados | 2000 | 192 | 192 | 192 | 192 | 192 | 192 | 192 | 192 |
| Argentina | 2000 | 2.780.172 | 2.780.172 | 2.780.172 | 2.780.172 | 2.780.172 | 2.780.172 | 2.780.172 | 2.780.172 |
| Armenien | 2000 | 29.743 | 29.743 | 29.743 | 29.743 | 29.743 | 29.743 | 29.743 | 29.743 |
| Aserbajdsjan | 2000 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 |
| Australien | 2000 | 22.497.926 | 22.497.926 | 22.497.926 | 22.497.926 | 22.497.926 | 22.497.926 | 22.497.926 | 22.497.926 |
| Azerbajdsjan | 2000 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 | 86.600 |
| Bahamas | 2000 | 139 | 139 | 139 | 139 | 139 | 139 | 139 | 139 |
| Bangladesh | 2000 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 |
| Barbados | 2000 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 |
| Belarus | 2000 | 207.600 | 207.600 | 207.600 | 207.600 | 207.600 | 207.600 | 207.600 | 207.600 |
| Belgien | 2000 | 305.283 | 305.283 | 305.283 | 305.283 | 305.283 | 305.283 | 305.283 | 305.283 |
| Belize | 2000 | 229 | 229 | 229 | 229 | 229 | 229 | 229 | 229 |
| Benin | 2000 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 |
| Bhutan | 2000 | 38.394 | 38.394 | 38.394 | 38.394 | 38.394 | 38.394 | 38.394 | 38.394 |
| Bolivia | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Bosnien og Herzegovina | 2000 | 51.129 | 51.129 | 51.129 | 51.129 | 51.129 | 51.129 | 51.129 | 51.129 |
| Botsvana | 2000 | 227.070 | 227.070 | 227.070 | 227.070 | 227.070 | 227.070 | 227.070 | 227.070 |
| Brazil | 2000 | 200.732 | 200.732 | 200.732 | 200.732 | 200.732 | 200.732 | 200.732 | 200.732 |
| Bulgarien | 2000 | 75.421 | 75.421 | 75.421 | 75.421 | 75.421 | 75.421 | 75.421 | 75.421 |
| Burkina Faso | 2000 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 | 112.462 |
| Burundi | 2000 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 | 278 |
| Cambodja | 2000 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 | 147.570 |
| Cameroon | 2000 | 199.562 | 199.562 | 199.562 | 199.562 | 199.562 | 199.562 | 199.562 | 199.562 |
| Canada | 2000 | 352.147 | 352.147 | 352.147 | 352.147 | 352.147 | 352.147 | 352.147 | 352.147 |
| Chad | 2000 | 126.670 | 126.670 | 126.670 | 126.670 | 126.670 | 126.670 | 126.670 | 126.670 |
| Chile | 2000 | 170.911 | 170.911 | 170.911 | 170.911 | 170.911 | 170.911 | 170.911 | 170.911 |
| China | 2000 | 1.210.516 | 1.210.516 | 1.210.516 | 1.210.516 | 1.210.516 | 1.210.516 | 1.210.516 | 1.210.516 |
| Ciudad Guaymas | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad Juárez | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de México | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad del Este | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Panamá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Santiago | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Valparaíso | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Lima | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Barranquilla | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Manizales | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Pereira | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Ibagué | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Tunja | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Barranquilla | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Manizales | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Pereira | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Ibagué | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Tunja | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Barranquilla | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Manizales | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Pereira | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Ibagué | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Tunja | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Barranquilla | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Manizales | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Pereira | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Ibagué | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Tunja | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Barranquilla | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Manizales | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Pereira | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Ibagué | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Tunja | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Barranquilla | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Manizales | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Pereira | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Ibagué | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Tunja | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bogotá | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Medellín | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Cali | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 | 1.098.581 |
| Ciudad de Bucaramanga | 2000 | 1.098.581 | 1.098.581</ | | | | | | |

HFNSYNCSOMFE

 Planeringsplaner under arbete

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

| | | | |
|--|--|---|---|
| Fastmerker | Område for industrilager | Rasteplass | Kulturminne(*) |
| Reguleringsplan - juridiske punkter | Område for fritidsbebyggelse | Parkeringsplass | Fiskebruk |
| Vegstenging av veg, avkjørsel | BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER | Kollektivanlegg | Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen |
| Avkjørsel | Offentlig barnehage | Busstreminal | Naturvernområde(på land) |
| Brukar | Offentlig undervisning(skole, universitet mv.) | Bussholdeplass | Naturvernområde i sjø og vassdrag |
| Tunnellåpning | Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) | Drosjeholdeplass | Klimaverzone |
| Grensepunkter | Offentlig kirke | Jernbane | Område for steinbrudd og masseuttak |
| Off. godkj. grensemerke | Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.) | Sporveg-/forstadsbane | Andre områder for vesentlige terrenginngrep |
| Bolt | Offentlig administrasjon | Havneområde | Område for reindrift |
| Kors | BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL | Kai | Pelsdyranlegg |
| Grensestein/-røys | Almennutttig barnehage | Småbåtanlegg(landdelen) | Handelsgartneri |
| Grensemerke, annen type | Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.) | Trafikkområde i sjø og vassdrag | Område for særskilte anlegg |
| Juridiske linjer | Almennutttig Kirke | Skipsled | Taubane |
| Sti | Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.) | Havneområde i sjø | Fornøyelsespark |
| Regulert tomtengrense | Almennutttig administrative bygg | Offentlig småbåthavn(*) | Område for vindkraft |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag | Annet spesialområde |
| Grense for restriksjonsomr. | Hotell med tilhørende anlegg | Annet trafikkområde(på land) | FELLESONRÅDER |
| Grense for bevaring | OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER | FRIMRÅDER | Felles avkjørsel |
| Bygg som skal bevares | Garasjeanlegg | Park | Felles adkomst(*) |
| Byggegrense | Bensinstasjon | Turveg | Felles gangareal |
| Grenser, bygg, fjernes | Annet byggeområde | Skiltype | Felles parkeringsplass |
| Byggelinje/-grense | LANDBRUKSOMRÅDER | Anlegg for lek | Felles lekeareal for barn |
| Tre | Område for jord- og skogbruk | Anlegg for idrett og sport | Felles gårdsplass |
| Støyskjerm | Område for jordbruk(*) | Leirplass | Fellesareal for garasjer |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Område for reindrift | Annet friområde | Felles grøntareal |
| Reguleringsplan bestemmelsgrense | Område for gartneri | Friområde i sjø og vassdrag | Annet Fellesareal for flere eiendommer |
| Reguleringsplangrenser | Område for parsellhager | Badeområde | KOMBINERTE FORMÅL |
| Formålsgrenser | Annet landbruksområde | Småbåthavn | Bolig/Forretning |
| Jernbanelinjer | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | Regattabane | Bolig/Forretning/Kontor |
| Jernbanelinje | Kjøreveg | Annet friområde i sjø og vassdrag | Bolig/Kontor |
| Situasjonslinjer, jernbane | Gate med fortau | SPESIALOMRÅDER | Bolig/Offentlig |
| Eiendomsgrenser | Annen veggrunn | Privat vei | Forretning/Kontor |
| Målte grenser | Gang-/sykkelvei | Privat parkering(*) | Forretning/Kontor/Industri |
| Målte grenser | Sykkelvei | Park(*) | Forretning/Industri |
| Ikke-målte grenser | Gangvei | Parkbøtte i industristrek | Forretning/Kontor/Offentlig |
| Frihåndstegnede grenser | Kjørbar gang-/sykkelvei(*) | Campingplass | Forretning/Offentlig |
| Kommunegrenser | Fortau(*) | Friluftsområde(på land) | Kontor/Industri |
| Reguleringsplan - bestemmelser | Gatetun | Friluftsområde i sjø og vassdrag | Kontor/Offentlig |
| Fareområde | Torg | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig | Kontor/Bensinstasjon |
| Restriksjonsområde | Forts.. | Golfbane | Offentlig/Almennutttig |
| Bevaringsområde | | Grav- og urnelund | Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon) |
| Fornøyelsesområde | | Privat småbåtanlegg(land) | Annet kombinert formål |
| Røkkeløgeområde | | Privat småbåtanlegg(sjø) | Unyansert formål(kun for eldre planer) |
| Reguleringsplan - formal | | Område for anlegg i grunnen | Reguleringsplaner |
| BYGGEOMRÅDER | | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet | Vannflater |
| Område for boliger med tilhørende anlegg | | Drikkevannsmagasin | Vannflater |
| Frittliggende småhusbebyggelse | | Vann- og avleppsanlegg | Planomriss for reguleringsplaner under arbeid |
| Konsentrert småhusbebyggelse | | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg | |
| Blokkbebyggelse | | Anlegg for telekommunikasjon | |
| Garasjer i boligområder | | øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar | |
| Område for forretning | | Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass | |
| Område for kontor | | | |
| Forts.. | | | |

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/393/0/0

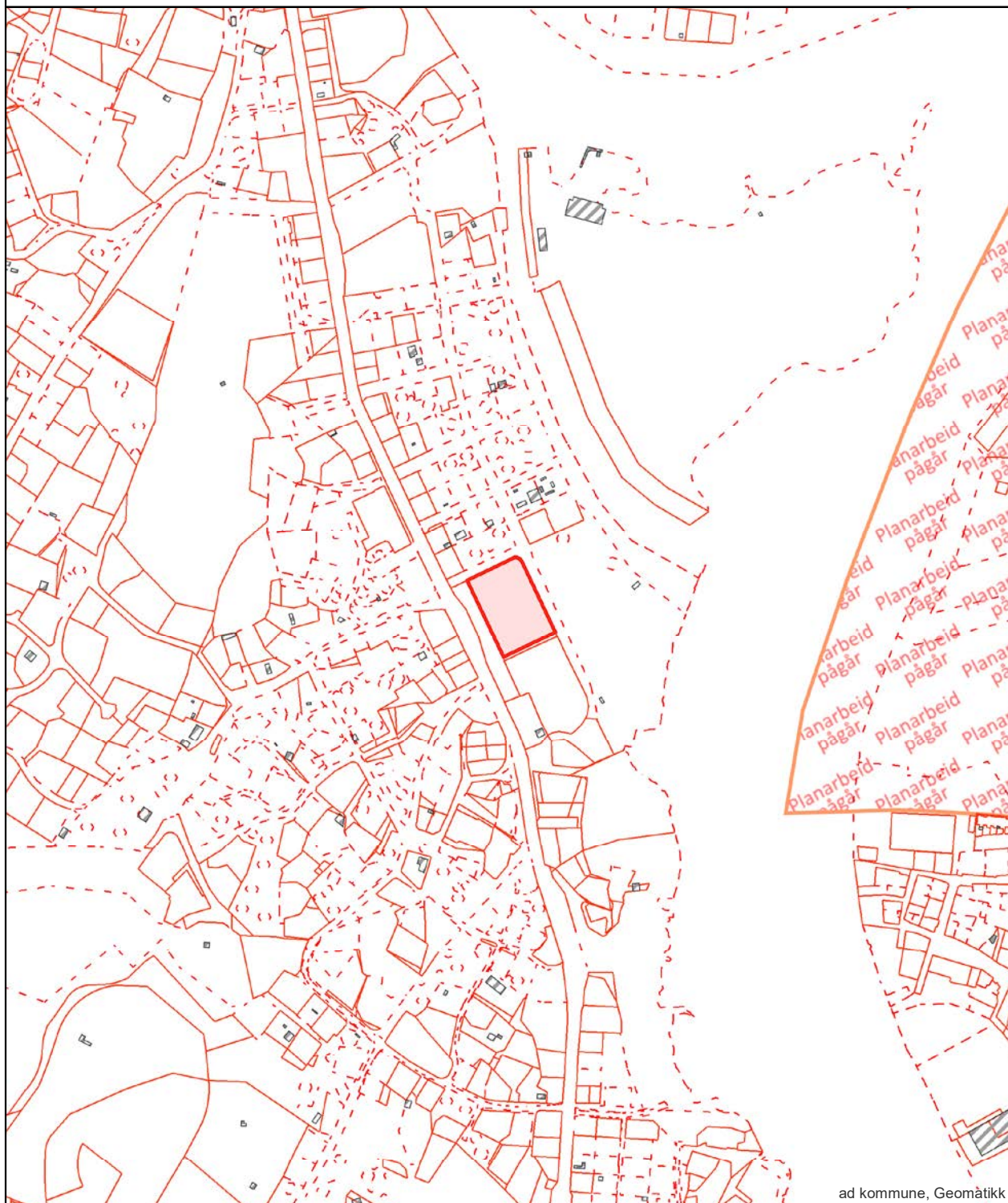
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-26



Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomåttikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/393/0/0

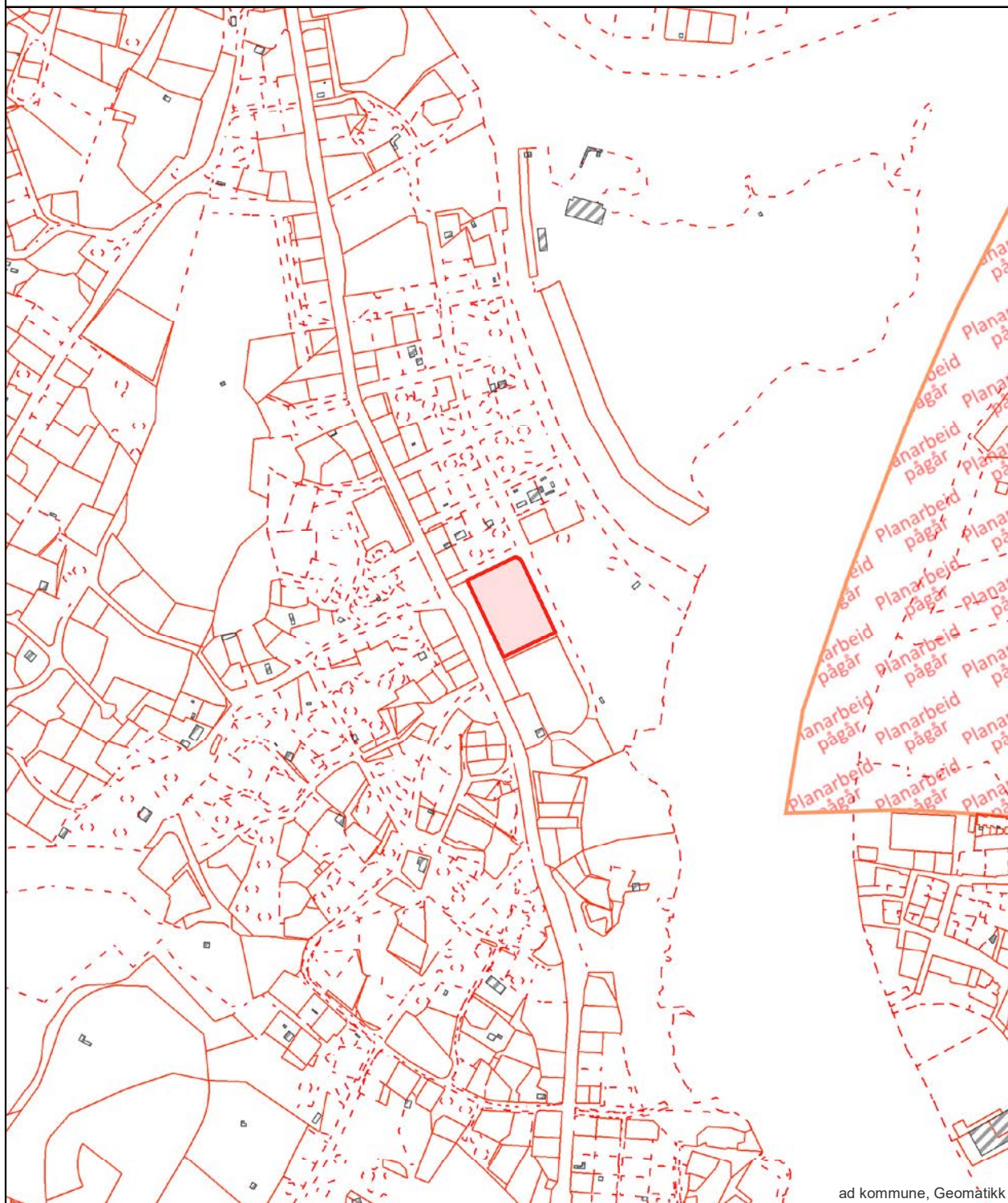
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-26



Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/393/0/0

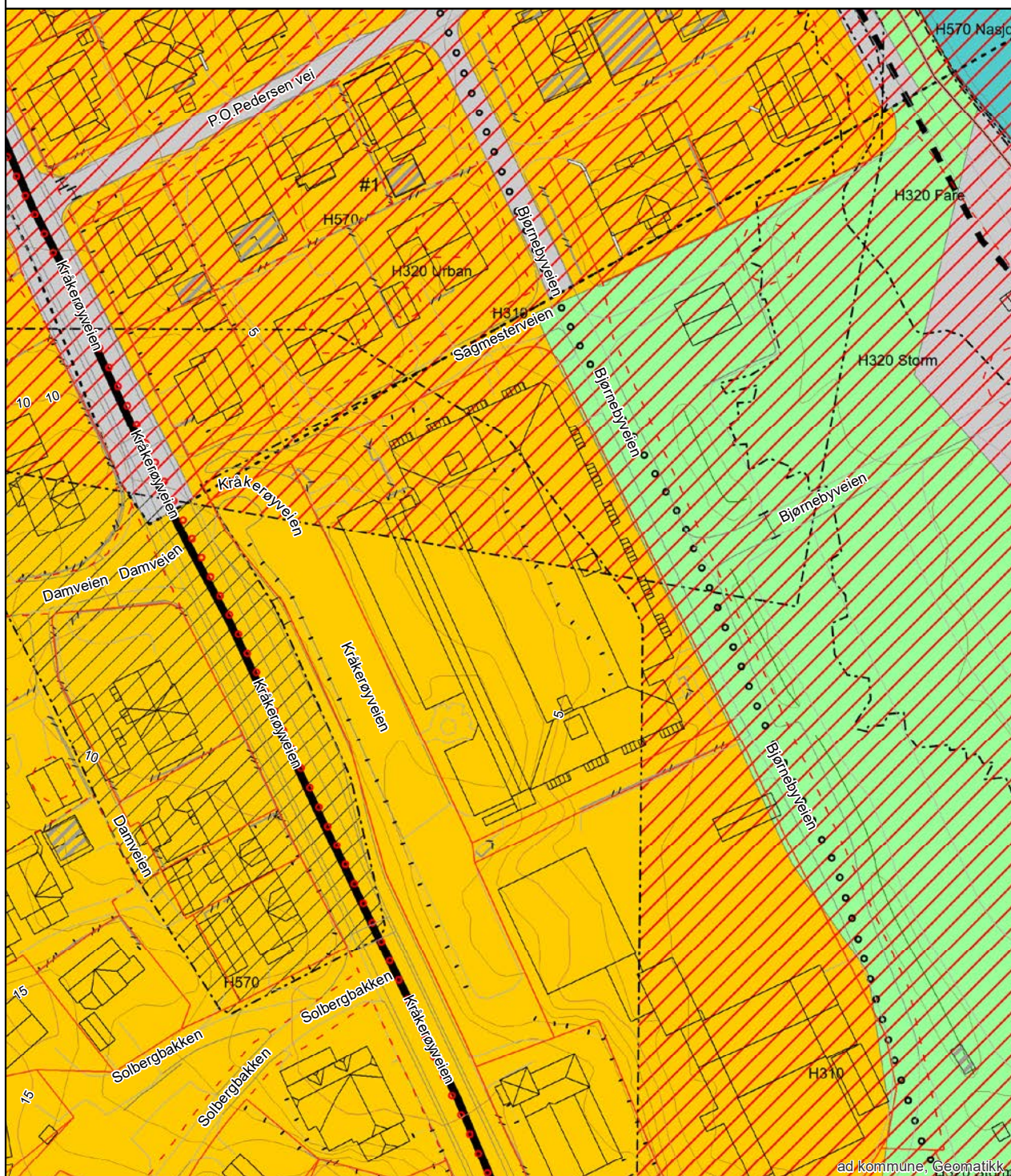
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-26



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/393/0/0

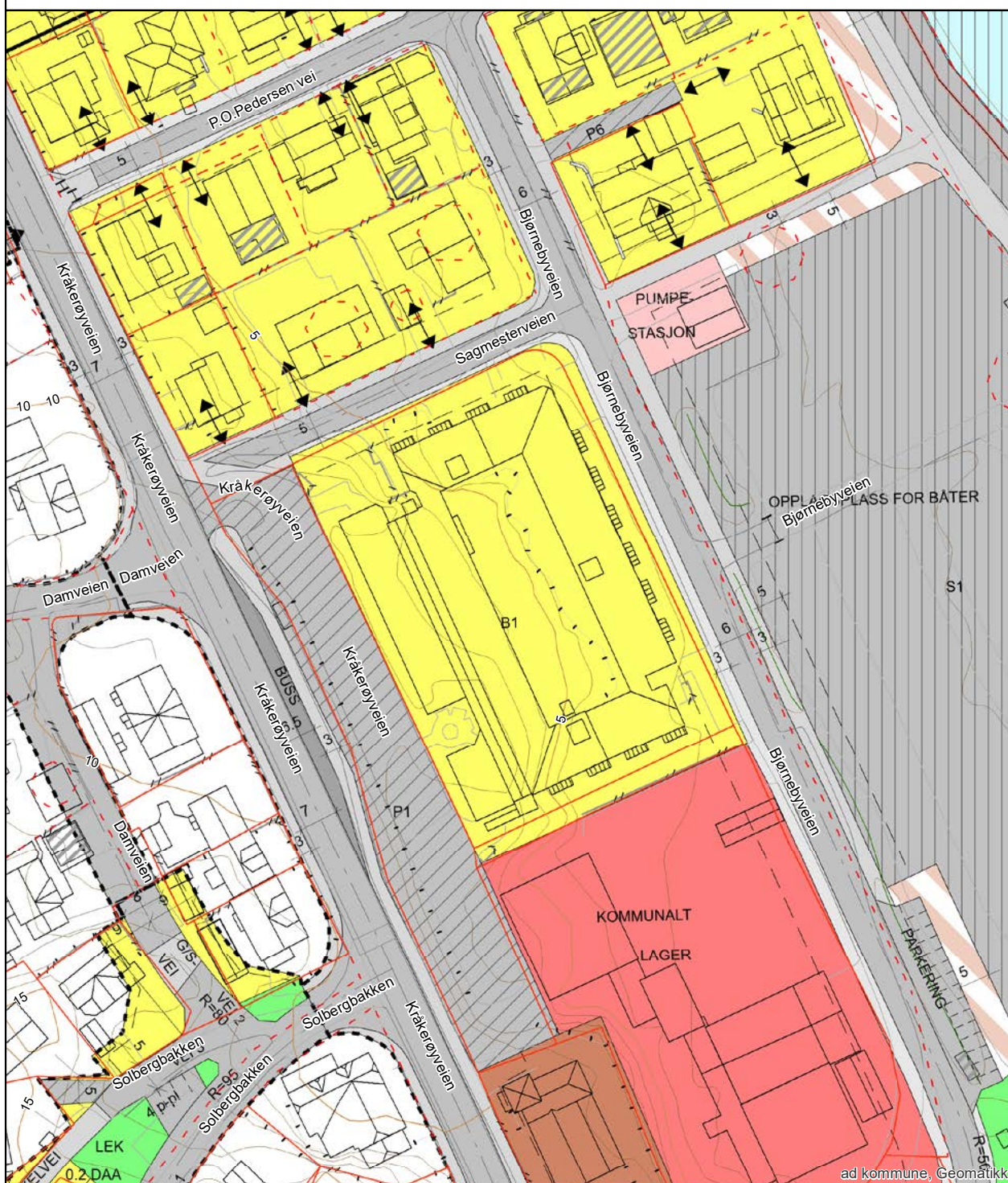
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-26



Planident: 352
Ikrafttredelsesdato: 17.12.1992
Plannavn: Bekkhus-Nøkledypet

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



ad kommune, Geomatikk

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BEKKHUS / NØKLEDYPET

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 17.12.92

Sak nr. 89/92

Bestemmelsene er sist revidert: 27.07.92

§ 1. GENERELT.

1.1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2. Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Boliger
Tilleggsareal for boliger
Offentlige bygninger
Allmennyttig formål

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Kjøreveg, parkering
Fortau/ gang- og sykkelveger, plass
Strandpromenade
Grøntrabatt, sikringssone
Gjestebrygge

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Park, turveg

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
Høyspenningsanlegg; Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
Sjøområde for småbåthavn
Landområde for småbåthavn
Isolasjonsbelte for småbåthavn
Kommunaltekniske anlegg
Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles avkjørsel/parkering

§ 2. FELLESBESTEMMELSER.

- 2.1. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2. Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje.
- 2.3. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Dette gjelder også rester av tidligere kaianlegg m.v.
- 2.4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.5. Forstøtningsmurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.6. Det må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 3. BYGGEOMRÅDER.

- 3.1. Adkomst til tomt skal, der det er angitt, være som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel fastsettes og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med situasjonsplan ved byggemelding, eller gjennom behandling av bebyggelsesplan.
- 3.2. Bygningsrådet skal påse at alle former for ny bebyggelse og tomtearrondring harmoniserer innbyrdes og med omgivende bebyggelse, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.
- 3.3. For områder avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 20%, og bebyggelsen (bortsett fra bebyggelse nevnt i § 3.5.) tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- 3.4. Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5m lengde). Situasjonsplan skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig.
- 3.5. Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt. Frittstående boder, uthus og garasjebygg kan kun oppføres i 1 etasje.

- 3.6. Innenfor område B1 skal det oppføres trygdeboliger. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetall skal ikke overstige 2 etasjer. Det stilles krav om bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse behandles.
- 3.7. Innenfor offentlig byggeområde avsatt til kommunalt lager, kan det oppføres bygninger i 2 etasjer med maks. gesimshøyde 9,0 m. målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%. Lagring utomhus skal i størst mulig utstrekning avskjermes.
- 3.8. Område A1 skal nyttes til allmennyttig formål for forsamlingshus. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetallet skal ikke overstige 2 etasjer.

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- 4.1. I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkering, fortau, gang og sykkelveg, kjørbare gangveier, og sikringssone/grøntrabatt som vist på plankartet.
- 4.2. Bekkhus fergested med eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- 4.3. Sagmesterveien og P.O. Pedersens vei stenges for ut- og innkjøring til Kråkerøyveien. Det etableres avkjørsel fra parkeringsområde PI med ut- og innkjøring til Kråkerøyveien.
- 4.4. Sjøområder avsatt som gjestebrygge (merket med skravur og G) skal forbeholdes rekreasjon og friluftsliv. Det tillates anlagt bryggeanlegg og andre installasjoner som naturlig tjener båtlivet. Områdene er offentlige ferdselsområder, og skal tjene fellesskapets behov.

§ 5. FRIOMRÅDER.

- 5.1. Områdene skal benyttes til park, grøntanlegg og rekreasjonsområde for lek og opplevelse.
I områdene tillates anlagt gangstier og andre innretninger som naturlig hører til formålet, og ikke hindrer bruken av området.
I områder merket F1 skal det inngå tursti som en del av den sammenhengende strandpromenade.

§ 6. SPESIALOMRÅDER.

- 6.1. I områdene H1 og H2 avsatt som sjøområde for småbåthavn, tillates utlagt brygger og anordninger for fortøyninger. Det kan ikke foretas inngrep eller monteres installasjoner som vil være til hinder eller fare for bruk av båthavna. I område H2's Østre begrensning (mot farleden) skal det settes opp bølgebrytende anordning, slik at småbåter i området skjermes mot sjø fra passerende nyttetraffikk. Anlegging av fyllinger, brygger og eventuelle andre konstruksjoner, samt utlegging av ledninger i sjøen, skal godkjennes etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

- 6.2. I områdene S1 og S2 avsatt som landområde for småbåthavn kan bygningsrådet tillate oppført bygninger, anlegg og installasjoner som hører naturlig til et slikt anlegg. Utforming, materialbruk og plassering av bygninger og anlegg skal harmonere innbyrdes, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Området skal inneholde areal for opplagsplass for båter, som dekker antall båtplasser havna bygges for, samt biloppstillingsplasser for brukerne.

Området skal holdes ryddig, også utenom opplagssesongen, slik at ferdsel kan skje uten fare, og slik at området virker tiltalende. Utstyr som blir stående utenom opplagssesongen skal plasseres og avskjermes slik at dette ikke blir til sjenanse.

- 6.3. Før utbygging av områdene S1, S2, H1 og H2 kan finne sted stilles det krav om bebyggelsesplaner. Bebyggelsesplan skal omfatte både land- og sjøareal. Bebyggelsesplan for de to områdene kan fremmes uavhengig av hverandre. Det vil si at område S1 og H1 kan behandles i en plan, mens område S2 og H2 behandles i en annen. Gjennom område S1 er det innregulert en gangveg/ sykkelsti. Denne bør hensyntas med tilstøtende parkmessig opparbeidelse ved utformingen av bebyggelsesplan. Arealet mellom denne stien og kaifront/vannet (den delen av S1 hvor klubbhuset er plassert) kan ikke nyttes til opplag for båter, og skal til enhver tid holdes ryddig og i tiltalende stand.
- 6.4. Areal avsatt som isolasjonsbelte inngår som del av landareal for småbåthavn. Arealet skal opparbeides med skjermende vegetasjon.
- 6.5. Frisiktsone ved veg skal holdes fri for sikthinder 0,5 m. over vegenes planum.

§ 7. FELLESOMRÅDER.

- 7.1. Områder vist som privat felles avkjørsel / parkering er et sameie mellom brukerne av veien.
Eierne forestår drift og vedlikehold av disse.

Område P1 er felles parkeringsareal for trygdeboligene i område B1 og forsamlingshus i område A1.

Område P2 er felles adkomst for eiendommene:
Smiebakken I , gnr 40, bnr 307, 42
Smiebakken 1A, gnr 40, bnr 292, 293

Område P3 er felles avkjørsel/parkering for eiendommene:
Kråkerøyveien 50, gnr 40, bnr 123, 249, 321
Bekkhush 2, gnr 40, bnr 14
Bekkhush 4, gnr 40, bnr 156, 166
Bekkhush 6, gnr 39, bnr 196, 197

Område P4 er felles avkjørsel for eiendommene:
Kråkerøyveien 66, gnr 39, bnr 1, Tnr 86
Kråkerøyveien 68, gnr 39, bnr 1, Tnr 87

Område P5 er felles avkjørsel for eiendommene:

Skogveien 34, gnr 39, bnr 1, Tnr 123
Kråkerøyveien 70, gnr 39, bnr 1, Tnr 77.

Område P6 er felles avkjørsel for de to avsatte tomter på
eiendommen:

Bjørnebyveien 18, gnr.40, bnr.225

rev., 27.07.92
rev., 02.04.92
rev., 03.09.91

Kråkerøy kommune, 22.08.91

BYGNINGSVESENET

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-440/393, Kråkerøyveien 36, 1672 KRÅKERØY



Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|--------|
| Radonutsatt område | 16.02.2026 | Risiko |



Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---------------|----------------|----------------|
| Flomfaresoner | 16.02.2026 | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire | 16.02.2026 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 22.12.2025 | Vær oppmerksom |



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 16.02.2026 | Ikke funnet | 1.6 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 17.02.2025 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 4.7 km |
| Forurenset grunn | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.04 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.04 km |
| Skredfaresoner | 16.02.2026 | Ikke funnet | 70.7 km |
| Stormflo | 09.02.2026 | Ikke funnet | 0 km |

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

| | | | | |
|---------------------------|--------------|-------------|-----------|----------|
| Sist sjekket: | 16.02.2026 | | | |
| Aktsomhetsområde for flom | Nei | Ja | | |
| Gjentaksintervall flom | Nesten aldri | 500-1000 år | 50-200 år | 10-20 år |



Tegnforklaring

| | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Vann / elv | | Flom - gjentakintervall 10-20 år | | Flom - gjentakintervall 50-200 år | | Flom - gjentakintervall 500-1000 år |
| | Aktsomhetsområde for flom | | | | | | |

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

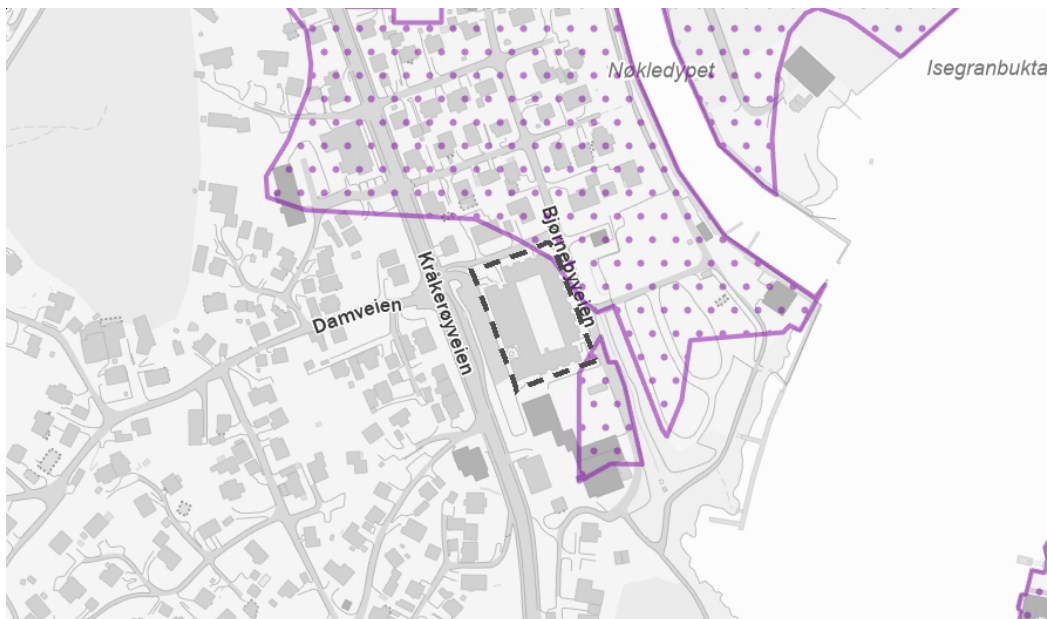
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 16.02.2026

| | | | | |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei | Ja | | |
| Risiko for skred på eiendommen | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| Konsekvens ved skred | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



Tegnforklaring

| | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
| | Ingen risiko for skred | | Lav risiko for skred | | Middels risiko for skred | | Høy risiko for skred | | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

16.02.2026

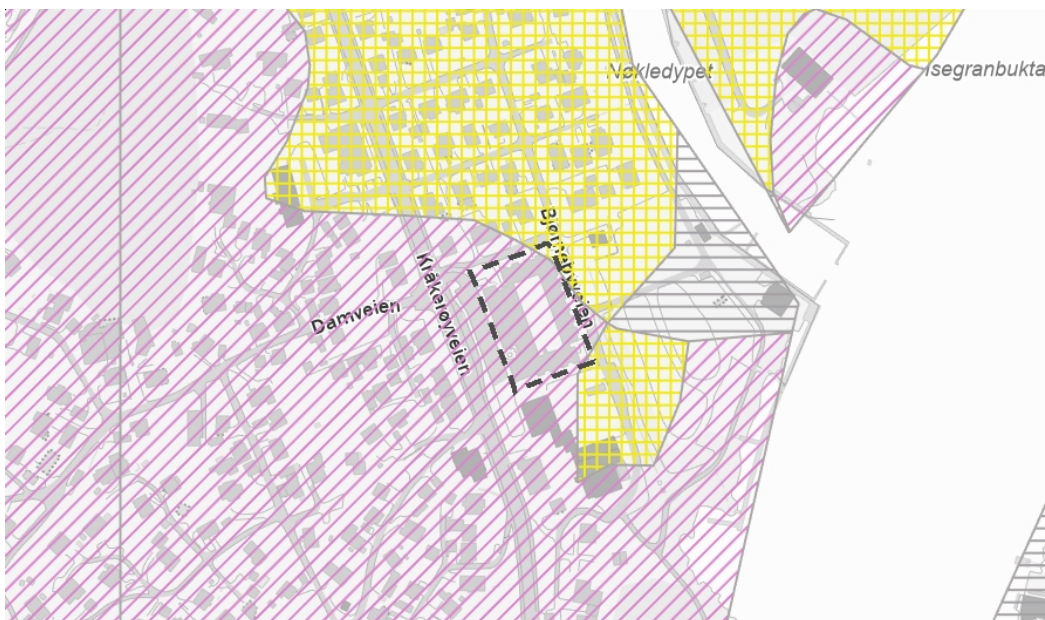
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

| | | | |
|--------------------|-------|--------------|--------------|
| Støy fra veg | Ingen | Gul støyzone | Rød støyzone |
| Støy fra jernbane | Ingen | Gul støyzone | Rød støyzone |
| Støy fra lufthavn | Ingen | Gul støyzone | Rød støyzone |
| Støy fra skytefelt | Ingen | Gul støyzone | Rød støyzone |



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



| | | | |
|--|---|---|--------------|
| Kommune

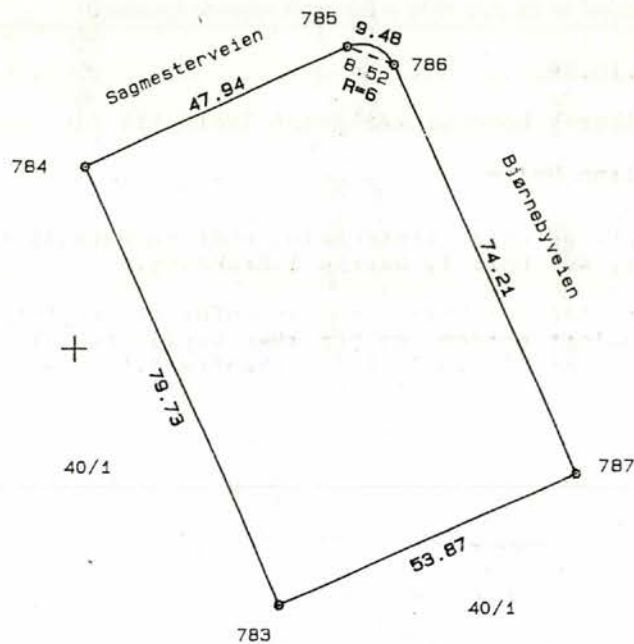
KRÅKERØY | | MÅLEBREV ☒ uten grensejustering
med grensejustering | |
| | | J.nr.
101/89 | |
| | | Målebrev nr.
Prot. 44, side 28 | |
| | | Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. | |
| Målebrev over | | | |
| Eiendom | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
| | 40 | 393 | |
| | Bruksnavn/adresse
TRYGDEFIOMTEN | | |
| Areal | 4 307 m ² | | |
| Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
13.10.89 11823
FREDRIKSTAD BYRETT | | | |
| I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning | | | |
| Dato for forretningen | 06.10.89 | | |
| Rekvirent | Kråkerøy kommune v/rådmann Svein Wik | | |
| Bestyrer | Erling Holte | | |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 40 bnr. 1, Smertu i Kråkerøy.

Parsellen er beliggende innenfor stadfestet regulert område, og har ikke tidligere vært bortsatt på tinglyst festekontrakt. | | |
| Underskrift | | | |
| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
| Kråkerøy | 09.10.89 | Leif Berg Andersen
oppmålingssjef | Erling Holte |
| Tinglysing | | | |
| Dagbokstempel | | Tinglystingsstempel | |
| Påtegninger (rettelser o.l.) | | | |
| | | | |
| K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 | | | |



| | | | | | | | |
|----------------------|--|--------|--|-----------|--|----------------|--|
| Gnr | | Bnr | | Festennr | | MÅLEBREVKART | |
| 40 | | 393 | | | | | |
| Representasjonspunkt | | | | | | Jnr | |
| X | | 133604 | | Y | | 12743 | |
| Z | | | | | | 101/89 | |
| Koordinatsystem | | | | Målestokk | | Målebrev nr | |
| AKSE 3 | | | | 1: 1000 | | 44/28 | |
| Kartblad | | | | Areal | | M ² | |
| CP028-1-16 | | | | 4307 | | | |

N



| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|-------|---------------|-----------|----------|----------|--------|
| 783 | Gkj bolt jord | 133557.47 | 12734.18 | | |
| 784 | Gkj bolt jord | 133630.30 | 12701.74 | 79.73 | |
| 785 | Gkj bolt jord | 133650.14 | 12745.38 | 47.94 | |
| 786 | Gkj bolt jord | 133647.11 | 12753.35 | 9.48 | 6.00 |
| 787 | Gkj bolt jord | 133579.27 | 12783.45 | 74.21 | |
| | | | | 53.87 | |

Vesla/Geonor

Nabolagsprofil

Kråkerøyveien 36 - Nabolaget Fuglevik/Bekkhuss - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--------------------------|------------|
| Folkvang | 1 min |
| Linje VY6, 117, 171, 172 | 0.1 km |
| Fredrikstad stasjon | 22 min |
| Linje RE20, RX20 | 1.9 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 39 min |

Skoler

| | |
|----------------------------------|--------|
| Rødsmyra skole (1-7 kl.) | 18 min |
| 300 elever, 17 klasser | 1.4 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.) | 21 min |
| 417 elever, 23 klasser | 1.8 km |
| Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min |
| 323 elever, 20 klasser | 1.8 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) | 23 min |
| 180 elever, 6 klasser | 2 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 18 min |
| WANG Toppidrett Fredrikstad | 19 min |
| 180 elever, 6 klasser | 1.6 km |

«Hyggelig nabolag med kort vei til sentrum av Fredrikstad, havet og skogen. Fint med utsikt over elven, Isegran og Gamlebyen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

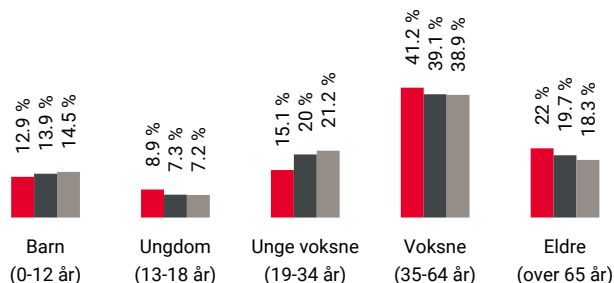
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Fuglevik/Bekkhuss | 1 922 | 893 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|------------------------------|--------|
| Smertulia barnehage (1-5 år) | 7 min |
| 49 barn | 0.6 km |
| Roselia barnehage (1-5 år) | 18 min |
| 76 barn | 1.6 km |
| Kråkeby barnehage (1-5 år) | 18 min |
| 90 barn | 1.6 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------|--------|
| Coop Extra Glommen Brygge | 9 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.8 km |
| Kiwi Kråkerøybrua | 9 min |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



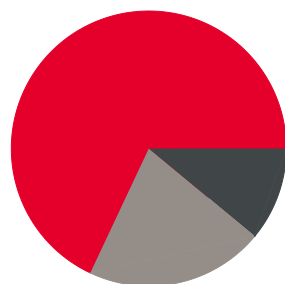
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Skogveien balløkke | 7 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.6 km | |
| ⚽ Smertuparken | 7 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.6 km | |
| 🚴 SATS Fredrikstad | 7 min | 🚶 |
| 🚴 SKY Fitness Fredrikstad | 20 min | 🚶 |

Boligmasse



68% enebolig
11% blokk
21% annet

«Koselig nabolag, kort vei til sjøen,
Hvaler og Fredrikstad sentrum!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Værstetorvet

19 min 🚶



Boots apotek Kråkerøy

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
18% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



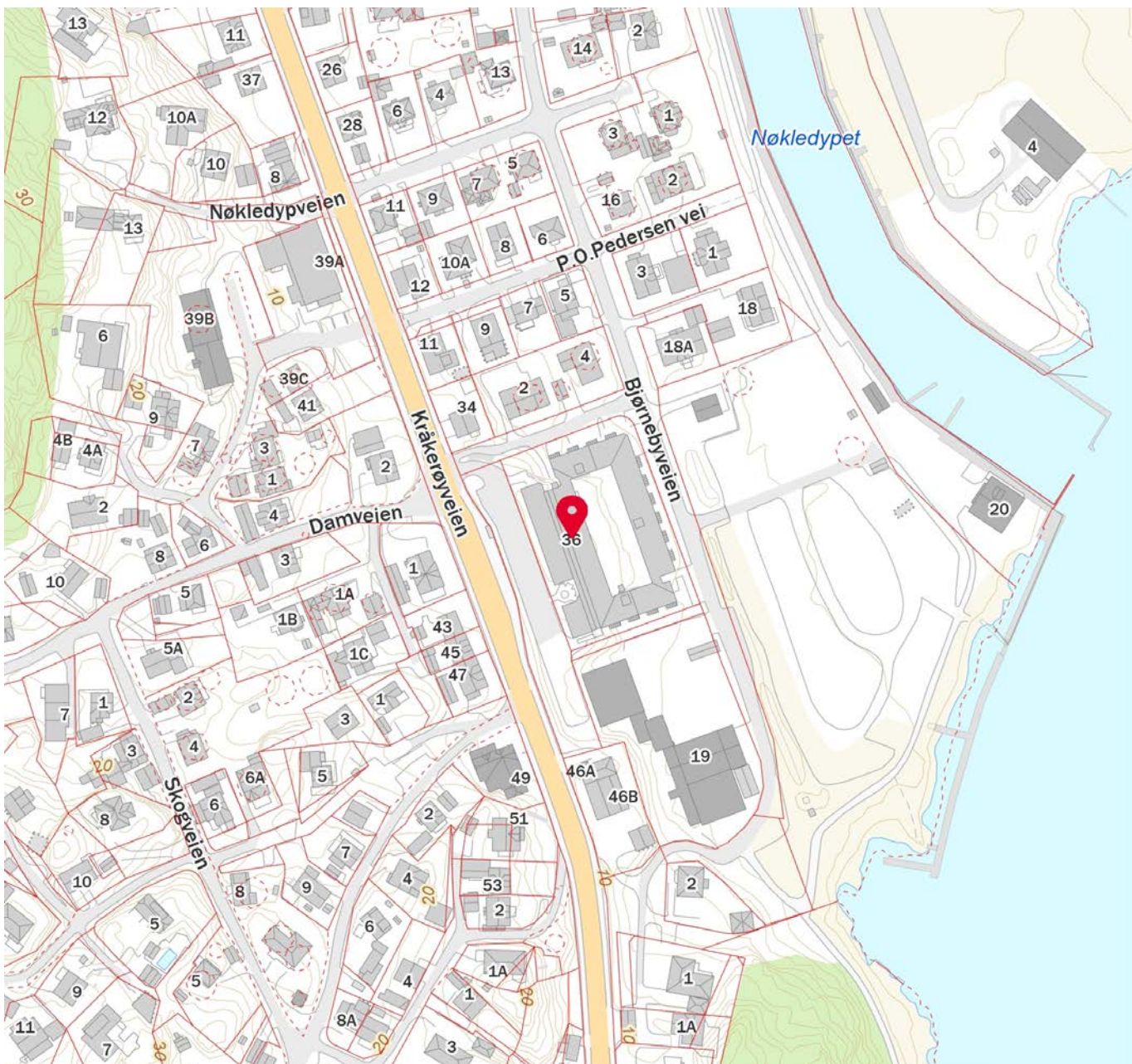
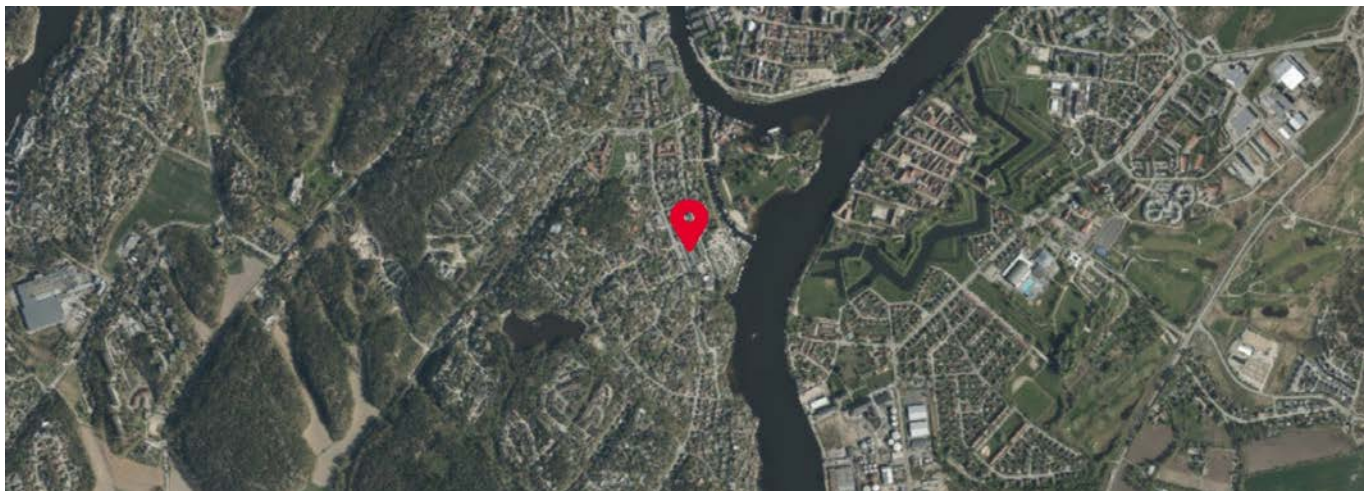
0%

43%

Fuglevik/Bekkhus
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|--|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig
<i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig
Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget
gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med
gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kråkerøyveien 36
1672 KRÅKERØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen**Telefon:** 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre