

**aktiv.**



Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY

**Innholdsrik andelsbolig | Peis|  
Eget vaskerom | Rolig beliggenhet  
| Attraktivt område**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandli-Halvorsen

**Mobil** 928 96 443

**E-post** andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 216 577,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 217 967,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 240,-  
**Selger:** Kari Synnøve Dahl

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 105/127 kvm  
**Tomtstr.:** 12497 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 439, bnr. 265  
**Andelsnr.:** 23  
**Oppdragsnr.:** 1111260036

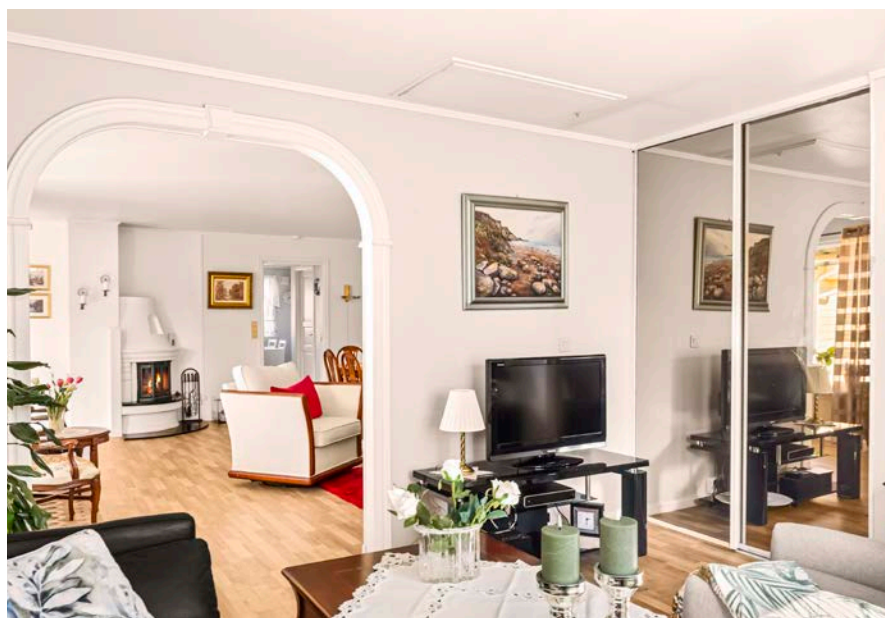
# Innholdsrik andelsbolig | Peis| Eget vaskerom | Rolig beliggenhet | Attraktivt område

Velkommen til Svenskeberget 79! En innholdsrik og praktisk andelsbolig med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen byr på en lys og romslig stue med peisinnsats og varmekabler, et funksjonelt kjøkken med god skaplass, to gode soverom samt egen TV-stue som enkelt kan gjøres om til et tredje soverom.

Leiligheten har både varmpumpe i TV-stue og varmekabler i flere rom gir god komfort året rundt. Eiendommen ligger i et rolig og sentralt område med gode sol- og lysforhold, samtidig som du har nærhet til butikker, servicetilbud og kollektivtransport.

### Høydepunkter

- Andelsbolig med god planløsning
  - 2 soverom + TV-stue / mulig soverom 3
  - Peisinnsats og varmpumpe
  - Varmekabler i flere rom
  - Eget vaskerom
  - Gode sol- og lysforhold
  - innholdsrik bolig
- Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	232

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 127 kvm

TBA: 32 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 kvm Vindfang, vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3/tv-stue, stue, kjøkken, bod, omkleddingsrom, bad, toalettrom

BRA-e: 22 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

12497 kvm

### Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

tomten er fellesareal. Beboere skal sørge for at fellesarealer som er opparbeidet som egen have holdes i orden og i god stand av den beboer som er tilknyttet dette arealet uten kostnader for borettslaget.

### Beliggenhet

Svenskeberget er et veletablert boligområde beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad - få kilometer fra Fredrikstad sentrum. Boligen har en fin beliggenhet på feltet, skjermet og rolig i en blindvei. Området består av totalt 105 boliger fordelt på enebolig og rekkehusbebyggelse. Boligene er oppført i samme stil og tidsperiode og kan ved første

øyekast se ut til å befolkes av ett borettslag. Det er imidlertid hele fem lag som utgjør dette flotte boligområdet: Svenskeberget borettslag, Smertudammen, Fuglevik syd, Fuglevik vest og Fuglevik øst.. På Svenskeberget er det et godt og stabilt bomiljø med lite fraflytting, og varierte boliger i ulike typer og størrelse gjør at det blir en fin blanding av barnefamilier, godt etablerte voksne og eldre. Her kan barn leke og utfolde seg i trygge omgivelser i et godt nærmiljø med både lekeplasser og friområder.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Støpt dekke til grunn. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.04.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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?

Svar: Ja

Fuktskader/sopp på lekestue.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer, dører. Utført via borettslag, de har dokumenter.

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

eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Eier husker ikke hvilket år det var (har hatt huset i 15 år, så årstallet er ca.).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Lekehus som tidliger beskrevet, fukt/råteskader.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

### **Innhold**

1.etg: Vindfang, vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3/tv-stue, stue, kjøkken, bod, omkleddingsrom, bad, toalettrom

### **Standard**

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en romslig og praktisk entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Her får man et ryddig og funksjonelt inngangsparti med adkomst videre til boligens øvrige rom. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort i hverdagen.

Stue

Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Peisinnsetts skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som varmekabler i gulvet gir god komfort året rundt. Dette er boligens naturlige samlingspunkt med plass til både hverdag og sosiale sammenkomster.

TV-stue / mulig soverom 3

Boligen har i dag en egen TV-stue som fungerer som et ekstra oppholdsrom og gir fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg svært godt som TV-stue, kontor eller gjesterom, men kan også enkelt tilbakeføres til et tredje soverom for den som har behov for dette. Varmepumpe bidrar til behagelig temperatur og energieffektiv oppvarming.

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2005 har en praktisk utforming med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og arbeidsplass, og kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort og kjøkkenet fremstår som funksjonelt for både hverdag og selskap.

#### Bad

Badet fra ca. 2003 fremstår som praktisk og funksjonelt med innredning med nedfelt servant og dusjløsning med dusjvegger. Varmekabler i gulvet gir god komfort og rommet har en god løsning for daglig bruk.

#### Vaskerom

Eget vaskerom fra ca. 2003 gir en praktisk hverdag med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Dette er et nyttig rom som bidrar til god funksjonalitet i boligen.

#### Toalettrom

Boligen har i tillegg eget toalettrom med gulvfestet toalett og baderomsinnredning. Dette er en praktisk løsning som gjør boligen ekstra funksjonell i en travel hverdag.

#### Soverom

Boligen har to gode soverom med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblering etter behov. Rommene fremstår som lyse og praktiske, og passer godt som både hovedsoverom, barnerom eller gjesterom.

#### Uteområde

Eiendommen ligger på en pen tomt med gode sol- og lysforhold. Området oppleves rolig og trivelig, samtidig som beliggenheten er sentral med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Dette er en innholdsrik andelsbolig med fleksibel planløsning, hvor muligheten for å etablere et tredje soverom gjør boligen ekstra attraktiv for både familier og de som ønsker litt ekstra plass.

#### Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av laminatgulv, laminatfliser og fliser.

Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, malt tapet og tapet. I tak er det slettmalte flater.

-Varmekilder: Varmepumpe TV-stue. Peisinnsats stue. Varmekabler entre, toalettrom, kjøkken, bad og stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

-Kjøkken: Kjøkkenet fra 2005. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Våtrom: askerom fra ca. 2003. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra ca. 2003. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

-Spesialrom: Gulvfestet toalett og baderomsinnredning. Naturlig avtrekk.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

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.

Forhold som har fått TG2:

#### TG2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

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.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør ligger i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Ligger ved vask, tilstanden må overvåkes.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå vedrørende fall da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid. Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Tiltak er

ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

#### 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Begynnende høy alder på ventilator.

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

#### 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Vannledninger

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.

#### Avløpsrør

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.

#### 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 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. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Forhold som har fått TG3:

### TG3

#### 1. etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom fra ca. 2003. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon. Rommet får TG 3 da det ikke er vanntett sjikt (laminatfliser på gulv). Rommet er ikke oppbygget som et våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### TGIU

#### 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor.

Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

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

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Se tilstandsrapport for ytterligere 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.

### **Parkering**

Alle eneboliger på feltet har en carport. Carporten til denne boligen er idag omgjort til en bod.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 94479863

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe TV-stue.

Peisinnsats stue.

Varmekabler entre, toalettrom, kjøkken, bad og stue.

For øvrig elektrisk oppvarming.

### **Informasjon om strømforbruk**

Det er ikke avtalt norgespris på eiendommen

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 000 000

### **Omkostninger kjøper**

4 000 000 (Prisantydning)

---

216 577 (Andel av fellesgjeld)

---

4 216 577 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 217 967 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 234 867 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 237 667 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 856 023 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 424 090 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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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**

Styrehonorar, forsikringer, Festeavgift, vedlikehold og drift, kom.avgifter, TV og

bredbånd, forretningsførsel  
Gartnerarbeid kr 166

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 240

**Andel Fellesgjeld**

Kr 216 577

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

30.03.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Fuglevik Vest Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950288507

**Andelsnummer**

23

**Om borettslaget**

Andelene nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 og 12 kan bare eies av alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer hjemmehørende i Fredrikstad Kommune. Disse andelseierne skal utpekes av Fredrikstad Kommune.

Dette gjelder ikke denne enheten.

Styrets arbeid i perioden som har vært:

- Antall styremøter i 2024: 6 Styremøter. 4 Arbeidsmøter.
- Større vedlikeholdsprosjekter. Bytte av bordkledning på sørvegg på Svenskeberget 85.
- Saken med at Fredrikstad Kommune har gjort om våre veier tilknyttet vårt tomte areal fra offentlig vei, til privat vei fortsetter. Se årsrapport fra 2023 der saken omtales. Det handler om at Fredrikstad Kommune har bestemt at våre veier tilknyttet vårt tomte areal er gjort om fra offentlig vei, til privat vei. Som da innebærer at kommunen fraskriver seg ansvaret for snørydding og strøing av sand/grus om vinteren og feiing på sommer. Service- underhold av lys stolper plassert på vei i dette området vil da ikke lenger være kommunens ansvar etter kommunens vedtak. Denne saken jobbes det videre med.

- Ikke avholdt dugnad i 2024.
- Styret har under året arbeidet med gjennomføringen av delingen av borettslaget til 2 borettslag. 2025  
Fremdrift deling av borettslaget til 2 nye enheter  
Formelt er borettslaget delt. Det økonomiske kan ikke bli delt før fredrikstad kommune har ferdigbehandlet deling av den tomten. Dette kan ta ytterligere 28 uker. Når dette er klart, så vil det bli gjort en gjennomgang av alle transaksjoner og deling av gjeld.  
Arkitektfirma som har oppdraget har jobbet aktivt med kommunen siden mars, så ting tar tid.

#### Kostnadseffektivisering og leverandøroppfølging

Styret ønsker å ta utgangspunkt i de fem største kostnadspostene i regnskapet utarbeidet av OBOS, og vil arbeide målrettet for å effektivisere disse utgiftene. I første omgang vil eksisterende leverandører få mulighet til å foreslå konkrete tiltak for å redusere de årlige kostnadene. Dersom det ikke foreligger tilfredsstillende forslag til kostnadsreduksjon innen rimelig tid, vil styret vurdere å terminere gjeldende avtaler og gjennomføre en anbudsrunde med minst to tilbydere. Ny kontrakt inngås med den leverandøren som tilbyr best mulig balanse mellom kvalitet og pris. Målet er å sikre borettslagets økonomi gjennom ansvarlig forvaltning og god leverandøroppfølging

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98208201565  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,49%  
Restsaldo 3 245 509,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

#### **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**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslaget viser til positivt årsresultat for 2024 på kr 221 003 ,-  
Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **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**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

(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 oppsteking 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 439, bruksnummer 265 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 23 i Fuglevik Vest Borettslag med orgnr. 950288507

### **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. 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.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/439/265:

01.07.1985 - Dokumentnr: 6670 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 10,200

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1985 - Dokumentnr: 6670 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 10,200

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1985 - Dokumentnr: 3611 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:439 Bnr:248

01.01.2020 - Dokumentnr: 1737433 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:439 Bnr:265

01.01.2024 - Dokumentnr: 868154 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:439 Bnr:265

28.01.2026 - Dokumentnr: 103517 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:439 Bnr:581  
Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.10.1989. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Understøttelse (stolper) av tak mot syd og vest er ikke ferdig.
2. Røkvarsler er ikke montert.
3. Utvendig tilbakefylling og planeringsarbeide er ikke ferdig og må utføres slik at det blir forskriftsmessig fall fra mur.
4. Trapp ved inngang og verandadør er ikke, ferdig.
5. Det må monteres plate på 80 cm på gulv foran ovn.
6. Avstand mellom stigetrinn på taket skal være maks. 35 cm.
7. Avkjørsel med stikkrenne må settes i forskriftsmessig stand og i henhold til godkjent situasjonsplan.
8. Ferdigmelding med inntegnet utvendig stoppekran må innleveres.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført / selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

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 lovlige, 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.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 01.07.1986. Megler har avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det som idag er innredet som tv-stue er opprinnelig soverom nr 3.  
Carport har også blitt omgjort til bod.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.10.1989.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vei ved adkomst og har offentlig vann og avløpsnett.

## Regulerings- og arealplaner

-Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, Vedtatt: 15.06.2023

Formål/hensynssone:

1001 - Bebyggelse og anlegg

Hensynssoner:

530 - Hensyn friluftsliv

Hensynssone:

530 - Hensyn friluftsliv: 35.2 Friluftsliv H530 a) Marka Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser. b) Andre verdifulle friluftslivsområder  
Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge og anleggstiltak.

-Reguleringsplaner: 130 Fuglevik Vest III, Vedtatt: 28.04.1980

Formål:

112 - Konsentrert småhusbebyggelse

400 - Offentlig friområde

160 - Offentlig bebyggelse

310 - Kjørevei

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FUGLEVIK VEST III, KRÅKERØY KOMMUNE.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres bak byggegrense mot trafikkområder, friområder og nabotomter.
2. Bygeområder for konsentrert småhusbebyggelse. a. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for feltene A-F foreligge en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotesatt situasjonsplan som viser avkjørsler, biloppstillingsplasser, garasjer, terrengbehandling, lekeplasser, søppelspann m.v. b. Innenfor feltene A-F kan det føres opp rekkehus, kjedehus eller lignende i inntil to etasjer. Arealer som ligger mellom cote 45 og 46 tillates bare bebygget med en etasje på grunnmur som skal være maksimum 30 cm over høyeste terreng. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. c. Garasjer tillates bare i en etasje. d. Rekke- og kjedehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
3. Bygeområder for frittliggende boliger. a. Innenfor feltene G-K kan det føres opp frittliggende bolighus i en etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. b. Der hvor byggelinjer tillater husplassering nærmere enn 4 m. fra nabogrense, skal vedkommende vegg være fri for vindusåpninger. Plassering av vinduer med underkant minimum 1,8 m over gulv kan tillates. Utformes disse vegger

med mere vanlige åpninger for vinduer, kan bygningsrådet forlange at bebyggelsen trekkes 4 m fra nabogrense. c. Garasjer oppføres som del av huset, tilbygg til dette, frittliggende eller felles med nabo. Garasjer tillates bare i en etasje med grunnflate ikke over 36 m<sup>2</sup> som frittliggende. Garasje skal være vist på situasjonsplan til byggemelding, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

4. Byggeområde for offentlig formål. Området tillates bebygget med inntil to etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. må godkjennes av bygningsrådet.

5. Friområder. I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til disse. Dette kan bare tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

6. Fellesbestemmelser. a. Bygningsrådet skal ved behandling av bebyggelsesplaner og byggemeldinger påse at miljøet sikres god form og herunder ta hensyn til anvendelsen av materialer. Farger skal godkjennes av bygningsrådet. b. Gjerder skal godkjennes av bygningsrådet m.h.t. form, høyde, farge m.v. I områder med rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

c. Vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull må søkes bevart. d. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget uten at det blir tilført skjemmende sprengningsarbeider. e. Det må legges avgjørende vekt på å sikre barn og fotgjengere trygt trafikkmiljø. f. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. for en etasje og 5,5 m. for en etasje pluss underetasje. Gesimshøyde for to etasjer må ikke overstige 6,0 m. g. Unntak fra disse bestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune.

-Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **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.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr: 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 400 Fotograf

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar

5 429 Opplysninger fra forretningsfører

13 950 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 2.800,-per stk.

Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

10 250 Utlegg takst/tilstandsrapport. Faktures direkte

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 879

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
marius.martin.myren@aktiv.no  
Tlf: 476 45 774

**Ansvarlig megler bistås av**

Andreas Strandli-Halvorsen  
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig  
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no  
Tlf: 928 96 443

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

**Oppdragstaker**

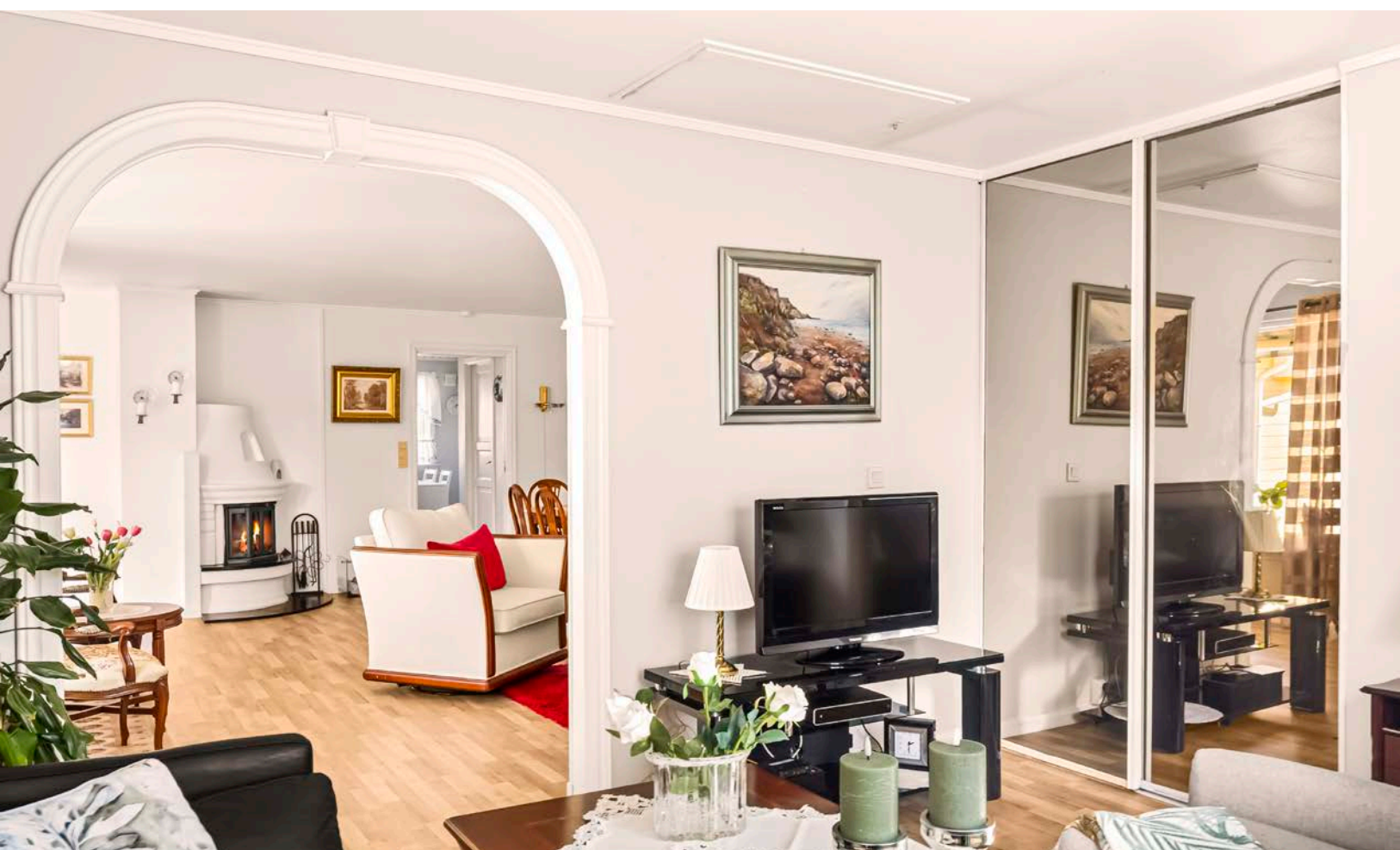
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

21.04.2026























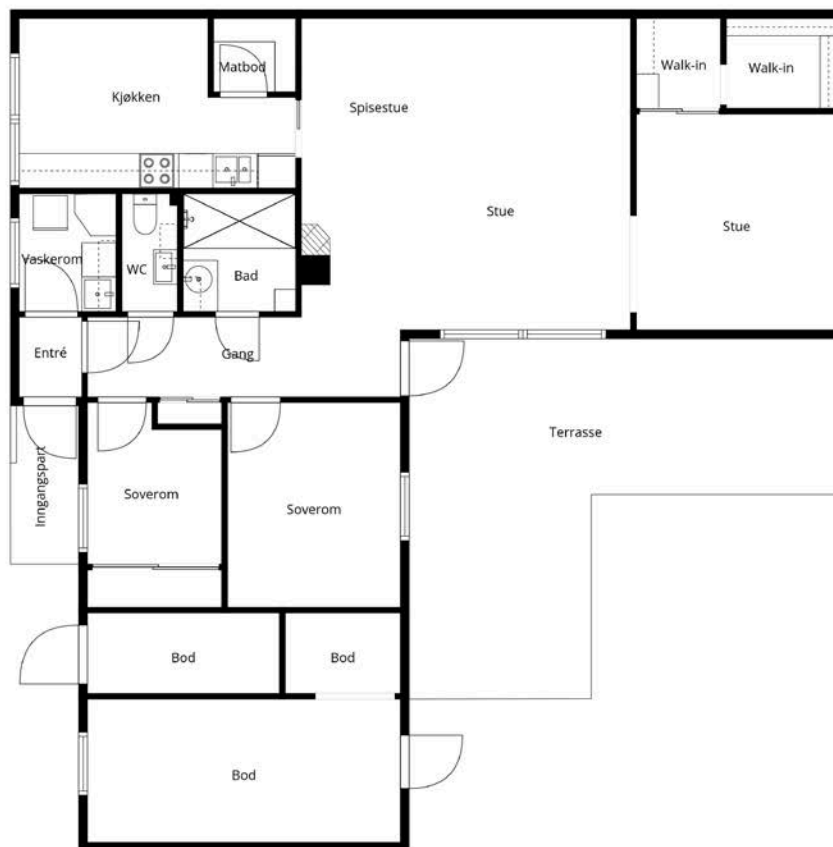












**FOTO**  
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY

🏠 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 439, bnr. 265

# Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4561

Eiendomsverdi ref nr: TS1935

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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

Enebolig organisert i borettslag opprinnelig oppført 1987.  
God og innholdsrik planløsning, alt på 1 plan.

Standarden er normal.

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.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminatgulv, laminatfliser og fliser.  
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, malt tapet og tapet.  
I tak er det slettmalte flater.

Varmepumpe TV-stue.

Peisinnstus stue.

Varmekabler entre, toalettrom, kjøkken, bad og stue.

For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra ca. 2003. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra ca. 2003. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2005. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvfestet toalett og baderomsinnredning. Naturlig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger  
varmepumpe fra 2020.

Bereder er basert på utseende fra ca. 2003.

Sikringsskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

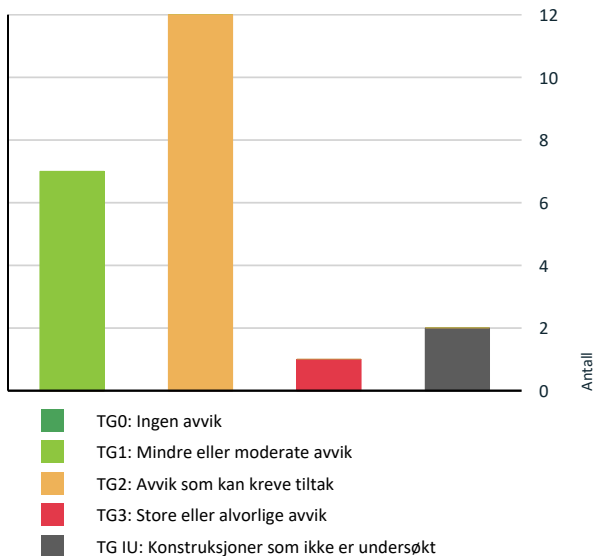
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

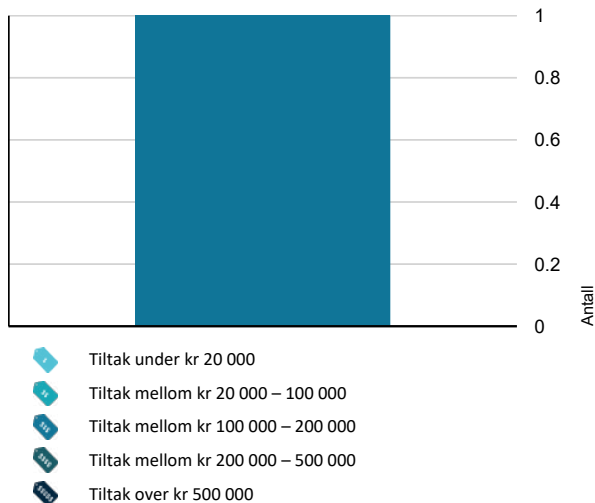
Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale tegninger. Det ene soverommet er gjort om til TV-stue med omkleddingsrom. Utvendig bod har opprinnelig vært en carport. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [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 > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)


Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1987

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse på 32 kvm.

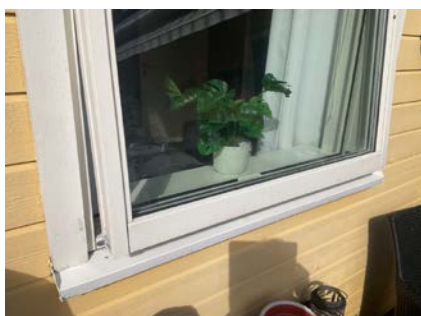


## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2015.



### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre.

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2015.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

På gulv er det overflater av laminatgulv, laminatfliser og fliser. Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, malt tapet og tapet. I tak er det slettmalte flater.

Enkelte avvik, dog vurderes avvikene å ikke være utover normal slitasjegrاد tatt alder i betraktning.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt betongdekke til grunn.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivååser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisinnstus stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra ca. 2003. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon. Rommet får TG 3 da det ikke er vannrett sjikt (laminatfliser på gulv). Rommet er ikke oppbygget som et våtrom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad fra ca. 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

### Vurdering av avvik:

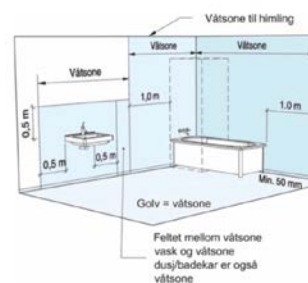
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør ligger i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ligger ved vask, tilstanden må overvåkes.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

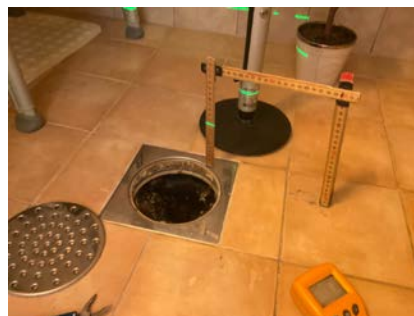
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå vedrørende fall da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid. Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken fra 2005. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Gulvfestet toalett og baderomsinnredning. Naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

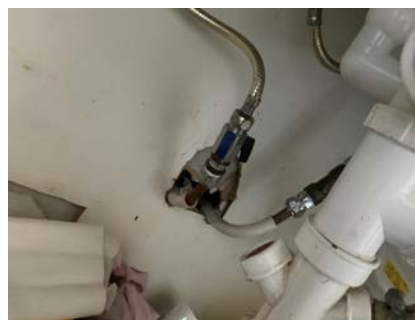
Vannrør av kobber, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

#### 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

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2020.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereider er basert på utseende fra ca. 2003.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap 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.  
**Antatt byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ingen ufaglærte i eiers botid.**
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?  
**Nei**
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

# Tilstandsrapport

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.

## 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 bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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.

# 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

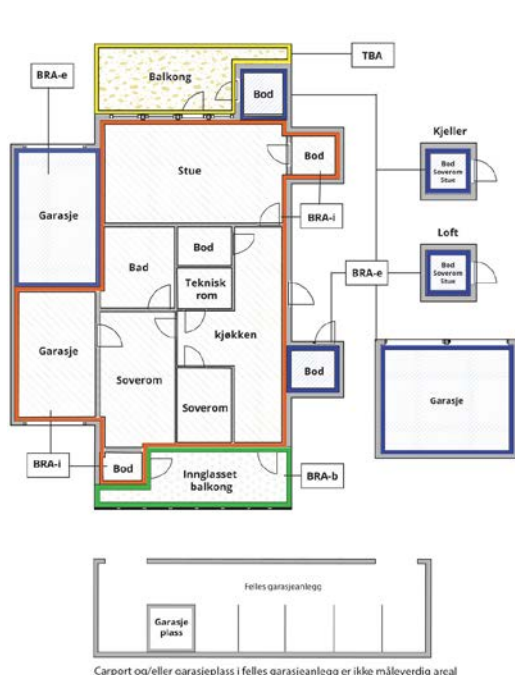
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	105			105	32
Utvendig bod		22		22	
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>22</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3/tv-stue, stue, kjøkken, bod, omkleddingsrom, bad, toalettrom		
Utvendig bod		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale tegninger. Det ene soverommet er gjort om til TV-stue med omkleddingsrom. Utvendig bod har opprinnelig vært en carport. 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
09.4.2026	Erik Pedersen Kari Synnøve Dahl	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	439	265		0	12497 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Svenskeberget 79

### Hjemmelshaver

Fredrikstad Kommune, Fuglevik Vest Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950288507			Dahl Kari Synnøve

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

23

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Svenskeberget er et veletablert boligområde beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad - få kilometer fra Fredrikstad sentrum. Boligen har en fin beliggenhet på feltet, skjermet og rolig i en blindvei. Området består av totalt 105 boliger fordelt på enebolig- og rekkehusbebyggelse. Boligene er oppført i samme stil og tidsperiode og kan ved første øyekast se ut til å befolkes av ett borettslag. Det er imidlertid hele fem lag som utgjør dette flotte boligområdet: Svenskeberget borettslag, Smertudammen, Fuglevik syd, Fuglevik vest og Fuglevik øst.. På Svenskeberget er det et godt og stabilt bomiljø med lite fraflytting, og varierte boliger i ulike typer og størrelse gjør at det blir en fin blanding av barnefamilier, godt etablerte voksne og eldre. Her kan barn leke og utfolde seg i trygge omgivelser i et godt nærmiljø med både lekeplasser og friområder.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Støpt dekke til grunn. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og ytterdører i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Julie Spro

---

## Boligen

Svenskeberget 79  
1673 KRÅKERØY

3107-439/265/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fuktskader/sopp på lekestue.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vinduer, dører. Utført via borettslag, de har dokumenter.

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap. Eier husker ikke hvilket år det var (har hatt huset i 15 år, så årstallet er ca.).

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. 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**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ingen farlig radon målt, målingen ble utført av borettslaget.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Lekehus som tidligere beskrevet, fukt/råteskader.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Svenskeberget 79 - Nabolaget Fuglevik/Bekkhuss - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Bekkhuss	8 min 🚶
Linje VY6, 117, 171, 172, 199	0.7 km
🚗 Fredrikstad stasjon	7 min 🚗
Linje RE20, RX20	3.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚗

## Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
300 elever, 17 klasser	1.3 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
323 elever, 20 klasser	1.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min 🚗
WANG Toppidrett Fredrikstad	7 min 🚗
180 elever, 6 klasser	3.5 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

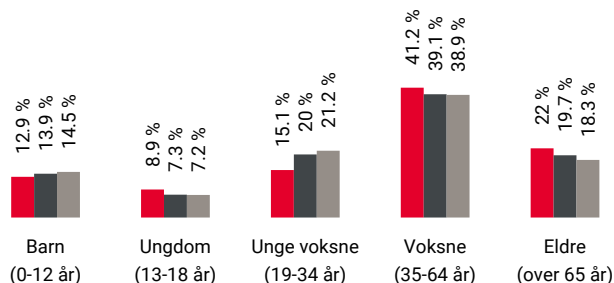
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## 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)	14 min 🚶
49 barn	1.2 km
Buskogen barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
25 barn	2.5 km
Fotspor barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
41 barn	3.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Kiwi Kråkerøybrua	16 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



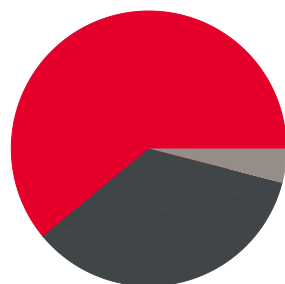
### Støynivået

Lite støynivå 84/100

## Sport

	Skogveien balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Smertuparken Ballspill	14 min	1.3 km
	SATS Fredrikstad	15 min	
	SKY Fitness Fredrikstad	7 min	

## Boligmasse



- 61% enebolig
- 35% rekkehus
- 4% annet

«Koselig nabolag, kort vei til sjøen, Hvaler og Fredrikstad sentrum!»

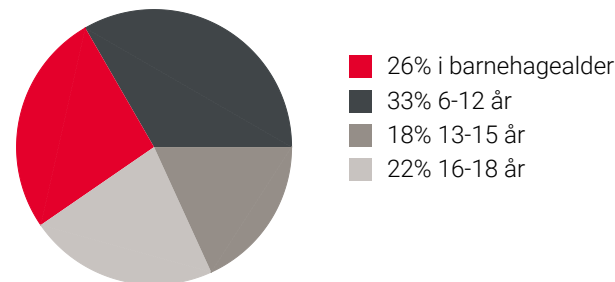
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Værstetorvet	7 min
	Boots apotek Kråkerøy	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

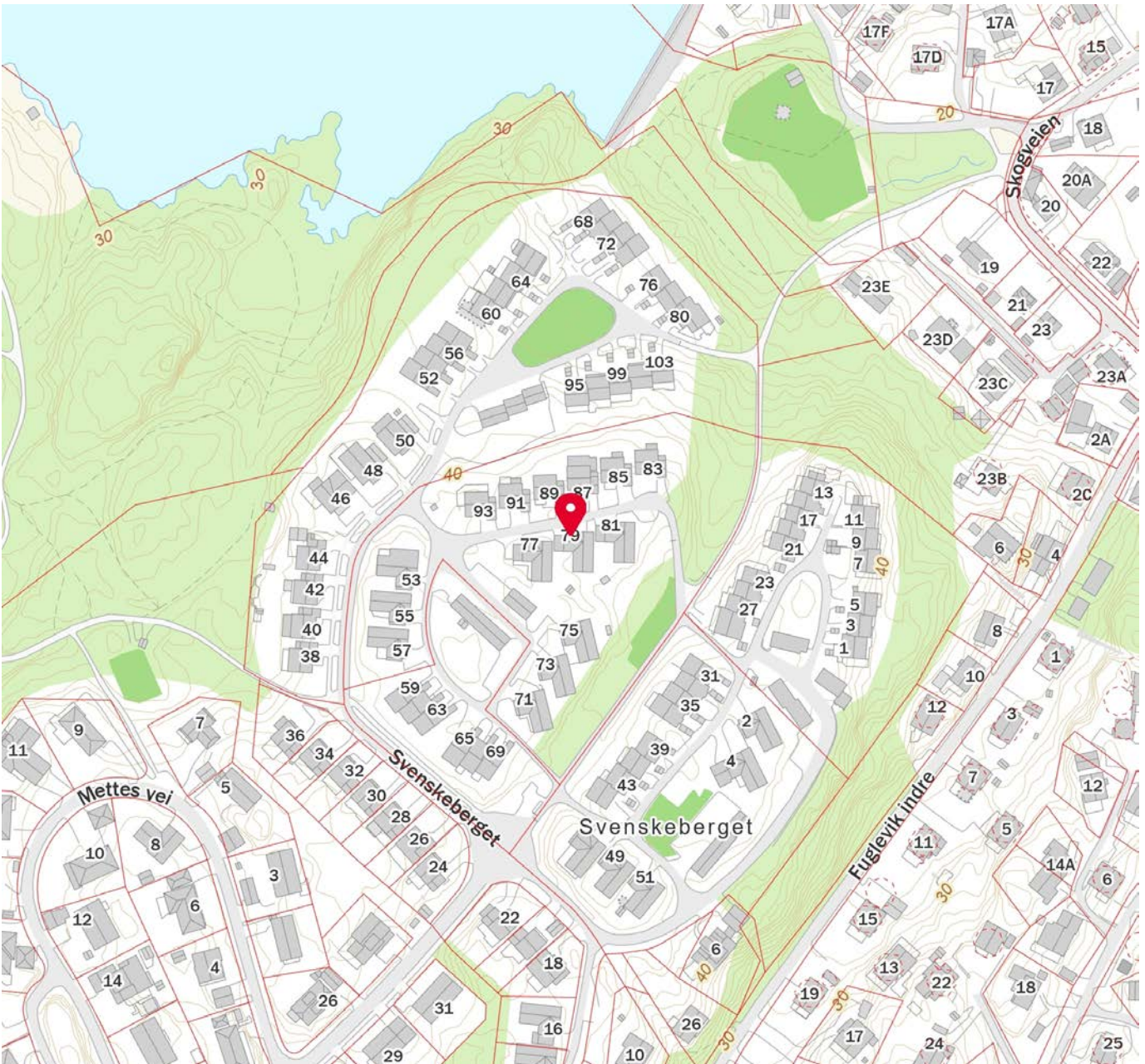
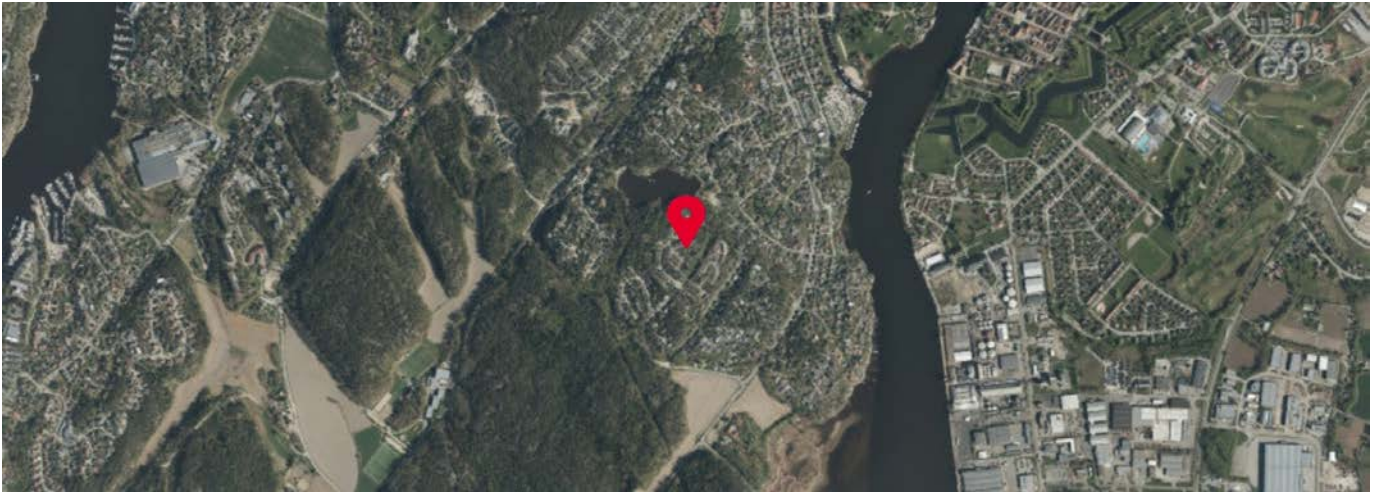
- Fuglevik/Bekkhus
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



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

AKTIV FREDRIKSTAD AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Deres ref.: 1111260036 . Vår ref.: 3579-1-23

Dato: 30.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: FUGLEVIK VEST BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 950288507  
Andelseier: Dahl, Kari Synnøve  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 23  
Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Andelsnummer: 23  
Gnr. 439  
Bnr. 265

Borettsinnskudd: Kr. 183 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 94479863.
- 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 styregodkjenning 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.

Andelene nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 og 12 kan bare eies av alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer hjemmehørende i Fredrikstad Kommune. Disse andelseierne skal utpekes av Fredrikstad Kommune. Dette er prisregulerte boliger dvs. at salgsprisen skal indeksreguleres. Ved beregning av maskimalpris på disse boliger må all opprinnelig gjeld (også det som er innfridd) tas med. OBOS tar betalt for beregning av makspris etter medgått tid Garasjer: Borettslaget har garasjer til leie og parkering: det finnes parkeringsplasser Vedtektendring/ tilføyelse 14.03.2018 vedr lading av el bil Vedtatt å opprette ladepunkt for el bil ved garasjene op GF 30.04.19 Økning av felleskostnadene med 5 % fra 01.01.24 Vedtatt deling/fisjon av borettslaget på ekstra ordinær generalforsamling 14.06.24. Skjæringspunkt 31.12.24. 15 Eneboliger og 2 stk 6 mannsboliger

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208201565
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	3 245 509,00
Innfrielsesdato:	30.10.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 597,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gartnerarbeid	166,00	
Felleskostnader	6 431,00	7 074,10 fra 01.04.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	1 459,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 974,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	158 277,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208201565
Restsaldo:	216 576,22
Kapitalkostnader:	3 242,59
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 216 576,22,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech pr. e-post: [joachim.wisbech@obos.no](mailto: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 framgår 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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer 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/Hormoz Djazirehie, e-post: [fuglevikvest@styrerrommet.no](mailto:fuglevikvest@styrerrommet.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](mailto: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 avklarar 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](mailto: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 avklarar 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
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.  
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget rett 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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3579

FUGLEVIK VEST BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i FUGLEVIK VEST 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 22:00 og lukker 19. juni kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3579>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Budsjett 2025

Vi vil bare informere om at budsjett for 2025 er basert på 27 andeler og vil gi et klart avvik ved årets slutt.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Ønske om lik rett til bruk av felles parkeringsplass

Med vennlig hilsen,

Styret i FUGLEVIK VEST 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.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Øhrn og Iren Jeanette Arvesen er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Fuglevik Vest Borettslag - 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 34 000,-

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Tindlund
- Rita Bjørg Semstrøm

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alfhild Dagestad

---

Sak 7

### 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:

- Hormoz Djazirehie

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Tindlund

---

Sak 8

## **Ønske om lik rett til bruk av felles parkeringsplass**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Lik rett til bruk av felles parkeringsplass

Alle beboere i begge borettslag skal ha lik rett til å benytte den felles parkeringsplassen, uten diskriminering eller forrang. Retningslinjer for bruk, inkludert eventuell tidsbegrensning eller plassering, skal være felles og bindende for begge borettslag.

c. Lik rett til bruk av vei mellom borettslagene

Der det finnes vei(er) som ligger mellom eller går gjennom de to borettslagene, skal begge borettslag ha like rettigheter til bruk av disse veiene – både til fotgjengere, kjøretøy og nødvendig adkomst. Vedlikeholdsansvar og kostnadsdeling for disse veiene skal avklares i egen avtale.

Denne teksten kommer i tillegg til den allerede etablerte praksisen som har vært gjeldende rutine i borettslagene gjennom flere år. Den felles forståelsen bygger på prinsippene om samarbeid, likebehandling og god naboskikk, og har som mål å sikre langsiktig trivsel og rettferdig bruk av fellesområdene.

Dette vil bli foreslått ved den formelle delingen og som sak for det 2. borettslaget også.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget og anbefaler at det vedtas.

**Forslag til vedtak**

Det gjøres en avtale mellom de 2 borettslagene om lik rett til bruk av parkeringsplassene og veien de nå skal dele

---

## Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden som har vært:

- Antall styremøter i 2024: 6 Styremøter. 4 Arbeidsmøter.
- Større vedlikeholdsprosjekter. Bytte av bordkledning på sørvegg på Svenskeberget 85.
- Saken med at Fredrikstad Kommune har gjort om våre veier tilknyttet vårt tomte areal fra offentlig vei, til privat vei fortsetter. Se årsrapport fra 2023 der saken omtales. Det handler om at Fredrikstad Kommune har bestemt at våre veier tilknyttet vårt tomte areal er gjort om fra offentlig vei, til privat vei. Som da innebærer at kommunen fraskriver seg ansvaret for snørydding og strøing av sand/grus om vinteren og feiing på sommer. Service- underhold av lys stolper plassert på vei i dette området vil da ikke lenger være kommunens ansvar etter kommunens vedtak. Denne saken jobbes det videre med.
- Ikke avholdt dugnad i 2024.
- Styret har under året arbeidet med gjennomføringen av delingen av borettslaget til 2 borettslag.

2025

### Fremdrift deling av borettslaget til 2 nye enheter

Formelt er borettslaget delt. Det økonomiske kan ikke bli delt før fredrikstad kommune har ferdigbehandlet deling av den tomten. Dette kan ta ytterligere 28 uker. Når dette er klart, så vil det bli gjort en gjennomgang av alle transaksjoner og deling av gjeld. Arkitektfirma som har oppdraget har jobbet aktivt med kommunen siden mars, så ting tar tid.

### Kostnadseffektivisering og leverandøroppfølging

Styret ønsker å ta utgangspunkt i de fem største kostnadspostene i regnskapet utarbeidet av OBOS, og vil arbeide målrettet for å effektivisere disse utgiftene.

I første omgang vil eksisterende leverandører få mulighet til å foreslå konkrete tiltak for å redusere de årlige kostnadene. Dersom det ikke foreligger tilfredsstillende forslag til kostnadsreduksjon innen rimelig tid, vil styret vurdere å terminere gjeldende avtaler og gjennomføre en anbudsrunde med minst to tilbydere. Ny kontrakt inngås med den leverandøren som tilbyr best mulig balanse mellom kvalitet og pris.

Målet er å sikre borettslagets økonomi gjennom ansvarlig forvaltning og god leverandøroppfølging.



Til generalforsamlingen i Fuglevik Vest Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglevik Vest 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap - 2024.pdf



### 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, 3. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor

**FUGLEVIK VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 288 507, KUNDENR. 3579**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>781 236</b>	<b>1 230 092</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		221 003	-119 629
Tilbakeføring av avskrivning	13	21 962	23 262
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-356 842	-351 609
Innsk. øremerk. bankkto		-1 574	-880
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-115 451</b>	<b>-448 856</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>665 785</b>	<b>781 235</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		687 603	930 933
Kortsiktig gjeld		-21 818	-149 698
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>665 785</b>	<b>781 235</b>

**FUGLEVIK VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 288 507, KUNDENR. 3579**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 773 421	1 587 652	1 769 000	1 769 000
Andre inntekter	3	952	2 466	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 774 373</b>	<b>1 590 118</b>	<b>1 794 000</b>	<b>1 794 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 794	-4 794	-4 794	-5 000
Styrehonorar	5	-34 000	-34 000	-34 000	0
Avskrivninger	13	-21 962	-23 262	-23 262	-23 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-93 240	-88 545	-93 857	-99 000
Konsulenthonorar	7	-70 359	-23 918	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-111 980	-482 345	-200 000	-201 000
Forsikringer		-143 567	-126 070	-126 070	-151 000
Festeavgift		-23 407	-23 405	-20 000	-20 000
Kommunale avgifter	9	-581 123	-488 217	-545 723	-611 000
Ladekostnader EL-bil		-2 070	-1 800	-1 800	-2 000
Energi/fyring		-3 936	-6 494	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 120	-162 108	-170 108	-177 000
Andre driftskostnader	10	-67 656	-44 089	-49 200	-51 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 348 114</b>	<b>-1 521 196</b>	<b>-1 311 214</b>	<b>-1 382 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>426 259</b>	<b>68 922</b>	<b>482 786</b>	<b>412 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 602	33 372	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-238 858	-221 923	-241 000	-224 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-205 256</b>	<b>-188 552</b>	<b>-228 000</b>	<b>-211 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>221 003</b>	<b>-119 629</b>	<b>254 786</b>	<b>201 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		221 003	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-119 629		

**FUGLEVIK VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 288 507, KUNDENR. 3579**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 789 950	13 789 950
Andre varige driftsmidler	14	469 214	491 176
Miljøbankkonto, øremerket		48 876	41 548
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 308 039</b>	<b>14 322 673</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 825	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 941	42 295
Driftskonto OBOS-banken		145 832	362 973
Sparekonto OBOS-banken		493 004	525 664
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>687 603</b>	<b>930 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 995 642</b>	<b>15 253 607</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		7 821 591	7 600 588
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 824 291</b>	<b>7 603 288</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 694 955	4 051 797
Borettsinnskudd	16	3 408 300	3 408 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	46 278	40 524
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 149 533</b>	<b>7 500 621</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		20 578	98 688
Påløpte renter		1 240	21 422
Påløpte avdrag		0	29 228
Påløpte kostnader		0	360
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 818</b>	<b>149 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 995 642</b>	<b>15 253 607</b>
Pantstillelse	18	10 411 000	10 611 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 03.05.2025  
 Styret i Fuglevik Vest Borettslag

Hormoz Djazirehie

Morten Tindlund

Arne Nordli

Iren Jeanette Arvesen

**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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 649 232
Garasjeleie	66 000
Gartnerarbeid	53 784
Felleskostnader manuell økning desember	13 755
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 782 771</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 773 421</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

EL bil	952
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>952</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 794</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 34 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 375
OBOS Prosjekt AS	-11 245
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 739
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-70 359</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-111 980</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 240
Kommunale avgifter	-474 883
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-581 123</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-3 160
Vaktmestertjenester	-49 750
Andre fremmede tjenester	-381
Trykksaker	-2 749
Andre kontorkostnader	-7 196
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-598
Bank- og kortgebyr	-2 623
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-67 656</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 914
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 977
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 602</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-238 858
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-238 858</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	13 445 797
Radonsuganlegg 2010	319 113
Radonsuganlegg 2012	25 040
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 789 950</b>

Gnr.439/bnr.265

Tomten er festet av Fr.stad Kommune, antall år er ikke oppgitt. Opprinnelig feste fra 1985.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	638 103	
Avskrevet tidligere	-199 827	
Avskrevet i år	-12 762	
		425 514
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	92 000	
Avskrevet tidligere	-39 100	
Avskrevet i år	-9 200	
		43 700
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>469 214</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-21 962****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14%

Opprinnelig 2015	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 948 203	
Nedbetalt i år	356 842	
		-3 694 955
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 694 955</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-3 408 300
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 408 300</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-46 278
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-46 278</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 408 300
-----------------	-----------

Pantelån	3 694 955
----------	-----------

	<b>7 103 255</b>
--	------------------

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

Bygninger	13 789 950
-----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>13 789 950</b>
---------------	-------------------

## Resultatanalyse 2024

### Fuglevik Vest Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 773 421	1 769 000	-4 421	0 %
Andre inntekter	952	25 000	24 048	96 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 774 373</b>	<b>1 794 000</b>	<b>19 627</b>	<b>1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-4 794	-4 794	0	0 %
Styrehonorar	-34 000	-34 000	0	0 %
Avskrivninger	-21 962	-23 262	-1 300	6 %
Revisjonshonorar	-7 500	-7 000	500	-7 %
Forretningsførerhonorar	-93 240	-93 857	-617	1 %
Konsulenthonorar	-70 359	-20 000	50 359	-252 %
Kontingenter	-5 400	-5 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-111 980	-200 000	-88 020	44 %
Forsikringer	-143 567	-126 070	17 497	-14 %
Festeavgift	-23 407	-20 000	3 407	-17 %
Kommunale avgifter	-581 123	-545 723	35 400	-6 %
Ladekostnader EL-bil	-2 070	-1 800	270	-15 %
Energi/fyring	-3 936	-10 000	-6 064	61 %
TV-anlegg/bredbånd	-177 120	-170 108	7 012	-4 %
Andre driftskostnader	-67 656	-49 200	18 456	-38 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 348 114</b>	<b>-1 311 214</b>	<b>36 900</b>	<b>-3 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>426 259</b>	<b>482 786</b>	<b>56 527</b>	<b>12 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	33 602	13 000	-20 602	-158 %
Finanskostnader	-238 858	-241 000	-2 142	1 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-205 256</b>	<b>-228 000</b>	<b>-22 744</b>	<b>10 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>221 003</b>	<b>254 786</b>	<b>33 783</b>	<b>13 %</b>

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.06.25

Selskapsnummer: 3579 Selskapsnavn: FUGLEVIK VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Joachim Wisbech er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Erik Øhrn og Iren Jeanette Arvesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 34 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Morten Tindlund

Rita Bjørg Semstrøm

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Alfhild Dagestad

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Hormoz Djazirehie

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Morten Tindlund

**Sak 8 Ønske om lik rett til bruk av felles parkeringsplass**

Det gjøres en avtale mellom de 2 borettslagene om lik rett til bruk av parkeringsplassene og veien de nå skal dele

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 FUGLEVIK VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950288507

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 22:00 til 19. juni kl. 22:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

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.

Forslag til vedtak:

Joachim Wisbech er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Erik Øhrn og Iren Jeanette Arvesen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 000,-

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 34 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rita Bjørg Semstrøm (11 stemmer)

Morten Tindlund (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rita Bjørg Semstrøm

Morten Tindlund

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Alfhild Dagestad (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Alfhild Dagestad

## 7. 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:  
Hormoz Djazirehie (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Hormoz Djazirehie

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Morten Tindlund (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Morten Tindlund

### **8. Ønske om lik rett til bruk av felles parkeringsplass**

Lik rett til bruk av felles parkeringsplass

Alle beboere i begge borettslag skal ha lik rett til å benytte den felles parkeringsplassen, uten diskriminering eller forrang. Retningslinjer for bruk, inkludert eventuell tidsbegrensning eller plassering, skal være felles og bindende for begge borettslag.

Lik rett til bruk av vei mellom borettslagene

Der det finnes vei(er) som ligger mellom eller går gjennom de to borettslagene, skal begge borettslag ha like rettigheter til bruk av disse veiene – både til fotgjengere, kjøretøy og nødvendig adkomst. Vedlikeholdsansvar og kostnadsdeling for disse veiene skal avklares i egen avtale.

Denne teksten kommer i tillegg til den allerede etablerte praksisen som har vært gjeldende rutine i borettslagene gjennom flere år. Den felles forståelsen bygger på prinsippene om samarbeid, likebehandling og god naboskikk, og har som mål å sikre langsiktig trivsel og rettferdig bruk av fellesområdene.

Dette vil bli foreslått ved den formelle delingen og som sak for det 2. borettslaget også.

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget og anbefaler at det vedtas.

#### **Forslag til vedtak:**

Det gjøres en avtale mellom de 2 borettslagene om lik rett til bruk av parkeringsplassene og veien de nå skal dele

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen er signert digitalt av:  
Møteleder C.N. Joachim Wisbech/s/  
Protokollvitne Erik Øhrn/s/  
Protokollvitne Iren Jeanette Arvesen/s/



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 3579

Fuglevik Vest Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Fuglevik Vest 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:

13. juni 2024 kl. 17:00, OBOS Østfold, Storgata 5.

### 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. Deling av borettslaget i 2 likeverdige borettslag krever 2/3 flertall
6. Bekreftelse deling og godkjenning av de 15 eneboligen om å bli igjen i Fuglevik Vest borettslag krever 2/3 flertall
7. Bekreftelse deling og godkjenning av de 12 i seksmannsboligene om å bli et eget borettslag, Fuglevik borettslag krever 2/3 flertall

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fuglevik Vest 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.

**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

---

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

## Deling av borettslaget i 2 likeverdige borettslag krever 2/3 flertall

Krav til flertall:

To tredjedels flertall

Det er kommet inn forslag for deling av borettslaget i 2 likeverdige borettslag.

Nedenfor følger krav og beskrivelse.

Fuglevik Vest borettslag skal deles i henhold til borettslagsloven .

### § 10-7.Plan for delinga og godkjenning av planen

*(1) Styret skal utarbeide ein plan som minst viser*

- 1. framlegg til vedtektsendringar i det overdragande laget,*
- 2. vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget, jf. §§ 2-2 og 2-5,*
- 3. tidspunktet for delinga*
- 4. fordelinga av eignedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og*
- 5. eventuelt vederlag til andelseigarar.*

*(2) Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal leggjast ved planen.*

*(3) Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere igjen i det overdragande laget.*

*Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder:

3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

**OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet**

**Vedlegg**

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

**Styrets innstilling**

*Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet

#### Vedlegg

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

#### Forslag til vedtak

Innstilling enstemmig vedtatt

#### Vedlegg

1. 3579 Ønske om deling fra 6 mannsboligene.pdf
2. 3579 Fuglevik Vest Borettslag bilde.pdf
3. Dokument4.pdf
4. Deling av Fuglevik Vest borettslag 13.06.24+.pdf
5. Utkast kostnad brl ny og nåværende.pdf
6. 3579\_Årsrapport\_og\_regnskap\_2023 fra styret vedlegg.pdf

---

Sak 6

## Bekreftelse deling og godkjenning av de 15 eneboligen om å bli igjen i Fuglevik Vest borettslag krever 2/3 flertall

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### *Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet

Vedlegg

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

Forslag til vedtak

Enstemning vedtatt

---

Sak 7

## **Bekreftelse deling og godkjenning av de 12 i seksmannsboligene om å bli et eget borettslag, Fuglevik borettslag krever 2/3 flertall**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet

**Vedlegg**

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

**Forslag til vedtak**

Enstemmig vedtatt

---

Dato: 18. Mars 2024.

Til Fuglevik Vest Borettslag - ved Styret..

Fiere av oss i 6 manns Boligene, har etter samtaler oss imellom, ønske om å ta opp igjen, forslaget om Deling, av Borettslaget i 2. likeverdige Borettslag. Vi vil med dette fremme ett forslag til Generalforsamlingen, 2024, om Deling av borettslaget. Og ønsker at styret tar på seg dette oppdraget for oss som har signert under her.

Vi ønsker også at dette gjøres så raskt som mulig...  
Håper at styret ser positivt på dette, og lar seg gjennomføre!!!

- Tordis Vik Pettersen.

Rita Bjørnstad.

Brynjør Nysh Eiksen

Menni Sleatjøel

Kar Hagmann

Marydise Hauken

Hedda  
Hedda

Puth Kier Larssen

Bernt Mangster.

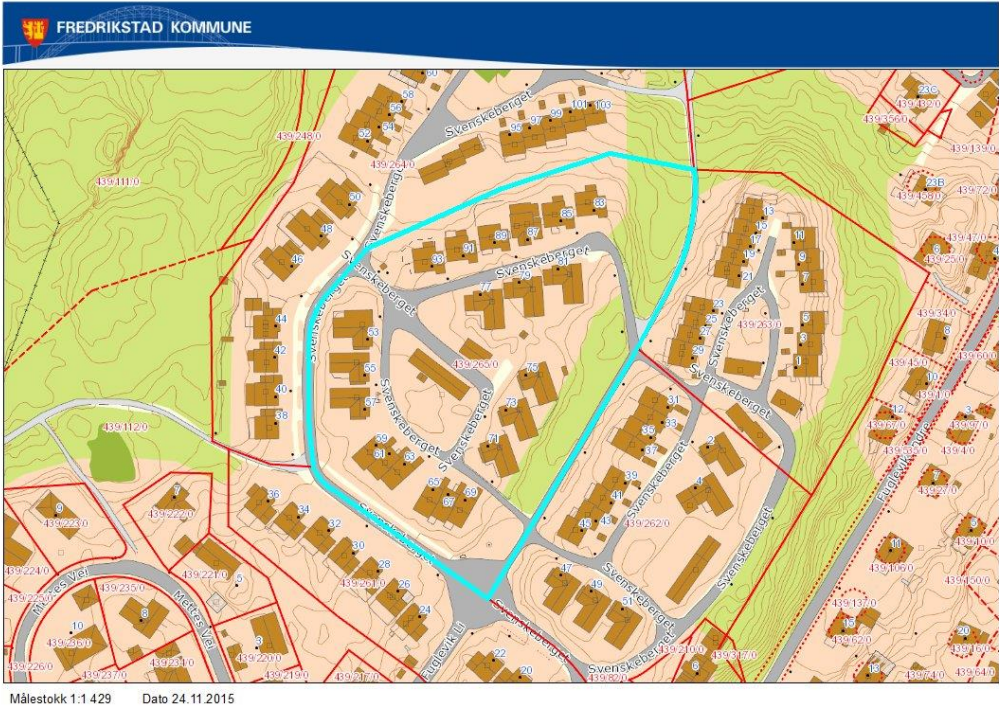
## Dokumentasjon konto 110 Bygninger:

Konto 110 Bygninger, saldo 31.12 kr 13 789 950.

Dette gjelder boligeiendommen i Svenskeberget 53-93 med gnr. 439, bnr. 265 i Fredrikstad kommune. Eiendommen består av rekkehus over to plan. Den inneholder totalt 27 andelsleiligheter.

Boligselskap Fuglevik Vest Borettslag er registrert som eier i grunnboken. Bygget er fra 1987.





## Vedtekter

# Fuglevik Borettslag

org nr

vedtatt på ekstra ordinær generalforsamling den 13. juni 2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Fuglevik Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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.

(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) Når det gjelder andelene nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 og 12 kan bare eies av alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer hjemmehørende i Fredrikstad Kommune. Disse andelseierne skal utpekes av Fredrikstad Kommune.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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 alle andelene nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 og 12 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 de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **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 eiendomsmedler 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. Borett 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 oppsteking 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **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 besluttes 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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 besluttes 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
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. El bil lading og ladepunkter**

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret og for egen regning anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre

steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt for enkeltseksjoner å benytte strøm fra borettslagets felleskontakter uten tillatelse fra styret. Styret kan vurdere å kreve betalt for strøm som brukes på denne måten.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) Det forutsettes at installasjonen utføres av godkjent installatør.

# Deling av Fuglevik Vest borettslag 13.06. 24

## 1. Innledning

Det har kommet i forslag fra andelseiere i 6 mannsboligen. Det foreslåes å dele for borettslaget i 2 likeverdige borettslag i henhold til brøk.

Borettslaget består i dag av 15 eneboliger i rekke og 12 leiligheter fordelt på 2 bygg av 6 leilighet.

## 2. Juridiske Rammer

- Borettslagsloven § 10-7. *Plan for delinga og godkjenning av planen*
- Nye vedtekter laget for det nye borettslaget, eget vedlegg

## 3. Økonomisk Oversikt

Vedlagt følger en tilnærmet beregning

Endelig økonomisk oversikt gis etter vedtak om deling er vedtatt i hht til *borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen*

Gjeld og forpliktelser, fordeling av økonomiske ressurser dels etter fordelingsnøkkel

## 4. Delingsprosessen

- Formel deling 31.12.24
- Delingsprosessen starter i juni av OBOS

## 5. Borettslaget vil etter deling bestå av:

Det opprinnelig:

Fuglevik Vest borettslag med 15 andeler, beholder 3 garasjer, eget bygg

Det nye selskapet:

Fuglevik Borettslag (forslag til navn) med 12 andeler oppstår etter delingen, får 7 garasjer, eget bygg

Fordeling av eiendeler garasjer, andeler og forpliktelser mellom de nye enhetene fordeles etter brøken i Fuglevik Vest borettslag (det opprinnelige) før deling

## 6. Fordeling av Eiendommer og Ressurser

Tomten blir fordelt etter hva som er meste hensiktsmessig i forhold til bygninger, garasjer og veitilgang, i samråd med fester. , se bildekart

Antenne med leieinntekter tilfaller det nye borettslaget. Ladestasjon tilfaller det gamle, men det nye borettslag har tilgang til bruk.

## 7. Risikovurdering

-Potensielle utfordringer og risikoer bruk av midler fra vedtak til formell deling gjennomført

-Tiltak for risikohåndtering, enighet å ingen bruk av midler utover drift inntil delingen er gjennomført

## 8. Juridiske og Administrative Skritt

-Nødvendige søknader og godkjenninger utføres i henhold til Borettslagsloven § 10-7. *Plan for delinga og godkjenning av planen* etter vedtaket om deling er utført

- Endringer i registreringer og dokumenter tinglyse

NB Tallene er utkast, avvik kan forekomme	PR ÅR	
	Fuglevik borettslag	Fuglevik Vest borettslag
	6 mannsboligene 12 stk	eneboligene
	pr i dag med 7 garasjer	15 stk 3 garasjer
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER/ HUSLEIE	620 904	1 081 224
ANDRE INNEKTER	15 000	
Økning av felles kostnader med 3%	18 627	32 436
LEIE INNEKTE GARASJE	46 200	19 800
	700 731	1 133 460
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>		
STYREHONORAR	-20 000	-20 000
REVISJONSHONORAR	-4 000	-4 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-40 000	-50 000
KONTINGENTER	-2 400	-3 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 000	-50 000
FORSIKRINGER	-60 000	-80 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-200 000	-400 000
VAKTMESTER	-24000	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-70 000	-70 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 000	-30000
LÅN OG AVDRAG	-198 680	-397 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER OG LÅNEKOST</b>	<b>-689 080</b>	<b>-1 104 000</b>
<b>RESULTAT PR I DAG</b>	<b>11 651</b>	<b>29 460</b>

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hormoz Djazirehie	Svenskeberget 87
Styremedlem	Iren Jeanette Arvesen	Svenskeberget 71
Styremedlem	Arne Nordli	Svenskeberget 83
Styremedlem	Morten Tindlund	Svenskeberget 93
Varamedlem	Per Olafsen	Svenskeberget 53

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

### Valgkomiteen

Erik Øhrn	Svenskeberget 91
Alfhild Dagestad	Svenskeberget 89
Hilde Viktoria Klipper	Svenskeberget 73

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [djhormoz@online.no](mailto:djhormoz@online.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Fuglevik Vest Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Fuglevik Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950288507, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

439        265

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

Fuglevik Vest Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid

I perioden som har vært, har styret hatt følgende aktiviteter:

- **Antall styremøter i 2023:**
  - 5 styremøter.
  - I tillegg til styremøter som er nevnt over, har styrets arbeidsgruppe hatt kontinuerlig møte aktiviteter.
- **Større vedlikeholdsprosjekter:**
  - Bytte av bordkledning på sørvegg på en av 6-mannsboligene.
  - Maling av 2 stk. 6-mannsboliger.
  - Diverse reparasjoner av endevegger på noen av eneboliger
- **Endring i avtaler:**
  - Utvidet avtale med Gaards service. Årsak til dette er redegjort for i punkt nedenfor, : Endring avtaler/nye avtaler.
- **Endring avtaler/nye avtaler:**
  - Styret har bedt og deltatt i et møte med Fredrikstad Kommune angående en viktig endring som gjelder våre veier som er tilknyttet vårt tomteområde. Kommunen har vedtatt å omklassifisere disse veiene fra offentlige til private. Dette innebærer at kommunen ikke lenger vil være ansvarlig for snørydding, strøing av sand/grus om vinteren og feiing om sommeren. Videre vil ikke vedlikehold av lysstolpene langs veiene være kommunens ansvar etter dette vedtaket. Som et resultat av dette har styret forhandlet frem en utvidet avtale med Gaards Service for snømåking og feiing langs veiene fra krysset ved Svenskeberget 93 og frem til enden av gaten ved svenskeberget 81 og 83. Denne avtalen medfører en årlig kostnad på 7900,-. Dette beløpet vil da bli fratrukket fra det beløpet eneboligene får refundert fra opprinnelig avtale som Gaards Service har hatt med borettslaget.
  - I tillegg til dette har styret også klaget på eiendomsskatten til Fredrikstad kommune., men vår klage har blitt avslått to ganger. Dersom vi ønsker å fortsette vår klageprosess, vil tingretten være neste instans.
- Det har ikke vært behov for å avholde dugnad i 2023.

### Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode:
  - Reparasjon av sørveggen av svenskeberget 85
  - Maling av tre eneboliger:
    - Svenskeberget 57
    - Svenskeberget 93
    - Svenskeberget 87

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 200,000,- til større vedlikehold som omfatter maling av tre eneboliger og uforutsatte vedlikeholdsbehov.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Der budsjettet med 10 % økning av de kommunale avgiftene og ingen økning av eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fuglevik Vest Borettslag.

### Lån

Fuglevik Vest Borettslag har lån i :

Eika boligkreditt/OBOS banken, se note 15

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en økning på 5,3 % grunnet generell prisstigning og lønnsvekst.

Kontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. I tilfelle ekstra kostnader utover budsjettet, vil styre vurdere ytterligere økning av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fuglevik Vest Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglevik Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 9 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 28 av 44 3379\_Arsrapport\_og\_regnskap\_2023 fra styret vedlegg.pdf



### 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, 22. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**FUGLEVIK VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 288 507, KUNDENR. 3579**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 230 092</b>	<b>1 115 970</b>	<b>1 230 092</b>	<b>781 236</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-119 629	469 132	8 758	254 786
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 262	23 262	23 262	23 262
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-351 609	-378 128	-353 000	-359 000
Innsk. øremerk. bankkto		-880	-144	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-448 856</b>	<b>114 122</b>	<b>-320 980</b>	<b>-80 952</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>781 235</b>	<b>1 230 092</b>	<b>909 112</b>	<b>700 284</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		930 933	1 238 222		
Kortsiktig gjeld		-149 698	-8 130		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>781 235</b>	<b>1 230 092</b>		

**FUGLEVIK VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 288 507, KUNDENR. 3579**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 587 652	1 542 057	1 664 000	1 769 000
Andre inntekter	3	2 466	25 405	23 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 590 118</b>	<b>1 567 462</b>	<b>1 687 000</b>	<b>1 794 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 794	-4 868	-5 038	-4 794
Styrehonorar	5	-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Avskrivninger	14	-23 262	-23 262	-23 262	-23 262
Revisjonshonorar	6	-6 750	-4 750	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 545	-84 975	-89 223	-93 857
Konsulenthonorar	7	-23 918	-23 480	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	8	-482 345	-40 009	-440 000	-200 000
Forsikringer		-126 070	-114 234	-125 657	-126 070
Festeavgift		-23 405	0	-23 407	-20 000
Kommunale avgifter	9	-488 217	-434 784	-468 202	-545 723
Ladekostnader EL-bil		-1 800	-1 288	-1 500	-1 800
Energi/fyring		-6 494	-9 947	-6 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 108	-147 034	-154 385	-170 108
Andre driftskostnader	10	-44 089	-48 729	-56 300	-49 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 521 196</b>	<b>-976 760</b>	<b>-1 457 374</b>	<b>-1 311 214</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>68 922</b>	<b>590 702</b>	<b>229 626</b>	<b>482 786</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 372	18 913	15 000	13 000
Finanskostnader	12	-221 923	-140 483	-235 868	-241 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-188 552</b>	<b>-121 570</b>	<b>-220 868</b>	<b>-228 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-119 629</b>	<b>469 132</b>	<b>8 758</b>	<b>254 786</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	469 132		
Fra opptjent egenkapital		-119 629	0		

**FUGLEVIK VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 288 507, KUNDENR. 3579**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 789 950	13 789 950
Andre varige driftsmidler	14	491 176	514 438
Miljøbankkonto, øremerket		41 548	29 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 322 673</b>	<b>14 333 477</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	-29 880
Forskuddsbetalte kostnader		42 295	37 974
Driftskonto OBOS-banken		362 973	472 535
Sparekonto OBOS-banken		525 664	757 593
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>930 933</b>	<b>1 238 222</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 253 607</b>	<b>15 571 699</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		7 600 588	7 720 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 603 288</b>	<b>7 722 917</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 051 797	4 403 406
Borettsinnskudd	16	3 408 300	3 408 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	40 524	28 946
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 500 621</b>	<b>7 840 652</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		98 688	6 788
Påløpte renter		21 422	0
Påløpte avdrag		29 228	0
Påløpte kostnader		360	1 343
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 698</b>	<b>8 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 253 607</b>	<b>15 571 699</b>

Pantstillelse	18	10 611 000	10 611 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 08.04.2024  
Styret i Fuglevik Vest Borettslag

Hormoz Djazirehie/s/

Morten Tindlund/s/

Arne Nordli/s/

Iren Jeanette Arvesen/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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 519 272
Garasjeleie	66 000
Gartnerarbeid	53 784
Tilbakebetaling av felleskostnader	-45 354
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 593 702</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-6 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 587 652</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

EL-bil ladeinntekter	2 466
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 466</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 794</b>
------------------------------	---------------

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 34 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 918
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 918</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 689
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-10 382
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-17 612
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 663
--------------------------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-482 345</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 240
---------------	----------

Kommunale avgifter	-381 977
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-488 217</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-36 000
Snørydding	-3 125
Andre fremmede tjenester	-283
Trykksaker	-1 313
Andre kontorkostnader	-398
Bank- og kortgebyr	-2 970
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-44 089</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 951
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 917
Andre renteinntekter	23
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 372</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-153 334
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 589
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-221 923</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	13 445 797
Radonsuganlegg 2010	319 113
Radonsuganlegg 2012	25 040
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 789 950</b>

Gnr.439/bnr.265

Tomten er festet av Fr.stad Kommune, antall år er ikke oppgitt. Opprinnelig feste fra 1985.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige			
Kostpris	19 500		
Avskrevet tidligere	-18 200		
Avskrevet i år	-1 300		0
Garasjeanlegg			
Kostpris	638 103		
Avskrevet tidligere	-187 065		
Avskrevet i år	-12 762		438 276
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	92 000		
Avskrevet tidligere	-29 900		
Avskrevet i år	-9 200		52 900
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>491 176</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-23 262</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS/OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2015	-7 000 000		
Nedbetalt tidligere	2 596 594		
Nedbetalt i år	351 609		-4 051 797
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-4 051 797</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987			-3 408 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>			<b>-3 408 300</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak			-40 524
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			<b>-40 524</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 408 300
Pantelån	4 051 797
Påløpte avdrag	29 228
<b>TOTALT</b>	<b>7 489 325</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 789 950
<b>TOTALT</b>	<b>13 789 950</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963904. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

**Se side 2.**

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 3579 Selskapsnavn: Fuglevik Vest 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll fra ekstra ordinær generalforsamling i Fuglevik Vest Borettslag

---

Møtedato: 13.06.2024 Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: OBOS Østfold Storgata 5

Til stede: 20 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joachim Wisbech.

Møtet ble åpnet av Joachim Wisbech.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Wisbech foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Vedtatt**

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

Som fører av protokoll ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitne ble

Rita Bjørnstad og Arne Nordli foreslått.

**Vedtak: Vedtatt, Protokollvitnene vil også fungere som tellekorps**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 5. Deling av borettslaget i 2 likeverdige borettslag ( krever 2/3 flertall)

Det er kommet inn forslag for deling av borettslaget i 2 likeverdige borettslag.

Nedenfor følger krav og beskrivelse. Fuglevik Vest borettslag skal deles i henhold til borettslagsloven .

§ 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen

(1) Styret skal utarbeide ein plan som minst viser

1. framlegg til vedtektsendringar i det overdragande laget,

2. vedtekter, opningsbalanse og byggje- og finansieringsplan for det nye laget, jf. §§ 2-2 og 2-5,

3. tidspunktet for delinga

4. fordelinga av eignedelar, rettar og skyldnader mellom dei laga som er med i delinga, og

5. eventuelt vederlag til andelseigarar.

(2) Siste årsrekneskap, årsmelding og revisjonsmelding skal leggjast ved planen.

(3) Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal

bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere igjen i det overdragande laget.

*Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

*OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet*

*Vedlegg i inkallingen*

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

**Styrets innstilling***Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

*OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet*

**Vedtak:** Stemmer for : 24 stemmer mot: 3 blanke:

Forslaget ble vedtatt

-----

## **6. Bekreftelse deling og godkjenning av de 15 eneboligene om å bli igjen i i Fuglevik Vest borettslag ( krever 2/3 flertall)**

*Innstilling:*

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

*OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet*

*Vedlegg i innkallingen*

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

**Vedtak:** Stemmer for : 15 stemmer mot: blanke:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

## 7. Bekreftelse deling og godkjenning av de 12 i seksmannsboligene om å bli et eget borettslag. Fuglevik borettslag ( krever 2/3 flertall)

### Innstilling:

Det vedtas at borettslaget deles i 2 basert fordelingsnøkkel. 6 mannsboligene blir skilt ut i et nytt opprettet borettslag. Alle midler vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel.

Vedtaket gjennomføres med forbehold om godkjenning av finansiering fra bank og endelig deling vil i praksis skje 31.12.2024

Det er enighet om det ikke skal belastes borettslaget konto kostnader utover vanlig drift og vedlikehold før borettslaget formelt er delt i 2. Alle midler er å anse som felles til det er delt.

Det er enighet om følgende hoveddeling:

Nåværende borettslag; Fuglevik Vest borettslag beholder: 3 garasjer og ladestasjonen

Nytt borettslag; Fuglevik borettslag( navn foreslått) får overført:

7 garasjer og mast med leieinntekt

Tomte arealet bør deles der det faller naturlig inn og gjøres i fellesskap mellom styrene i 2 borettslagene etter deling. Det må gjøres samråd med fester. Det vil bli felles innkjøring eller gitt en veirett til det nye borettslaget.

Vedlagt følger et bilde og kart av området

Forutsetninger:

Godkjenning av tomtedeling av tomteeier, Fredrikstad kommune og godkjenning avdeling av borettslaget av Fredrikstad kommune.

Gjennomføring:

*OBOS utfører den endelige delingen etter borettslagsloven § 10-7. Plan for delinga og godkjenning av planen, når delingen er bekreftet av alle parter i htt 2/3 kravet*

*Vedlegg i inkallingen*

Forslag til deling Vedtekter til det nye laget, delingsplan, bilde, kart og et ikke bindene kostnadsoverslag for de 2 borettslagene etter deling , årsregnskap 2023

**Vedtaket:** Stemmer for : 9 stemmer mot: 3 blanke:

Forslaget ble vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 17:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Protokollfører

C.N. Joachim Wisbech/s/

C.N. Joachim Wisbech/s/

Protokollvitne 1

Protokollvitne 2

Arne Nordli/s/

Rita Bjørnstad/s/

Fra eneboligene

Fra 6 mannsboligene

# **ORDENSREGLER FOR Fuglevik Vest Borettslag**

ENDRET MARS 2008. SISTE ENDRET 14. MARS 2018

## **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 helst 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 og alle tilluftventiler i alle øvrige rom 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.

- At fellesarealer som er opparbeidet som egen have holdes i orden og i god stand av den beboer som er tilknyttet dette arealet uten kostnader for borettslaget.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende. Utvendige antenner er ikke tillatt.

#### **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 papirposer og settes frem for innsamling til avtalte tider fra kommunen. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne

Lagring av esker og annet utover personlige gjenstander som klær, sko etc. skal ikke hensettes i felles arealet i 6 mannsboligene i borettslaget. Dette er felles arealer for både 1 og 2 etasje og det skal av hensyn til brann, hygiene og trivsel holdes ryddig og rent for alle parter. Ved mislighold kan styret fjernet gjenstander som er til hinder for den generelle sikkerheten uten forhåndsvarsel

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

#### **5. Kjøring og parkering på parkeringsplassen**

Det er avsatt parkeringsplasser ved garasjene for beboere og deres gjester. Det er kun tillatt oppstilling av egne og gjesters privatbiler. Det tillates ikke oppstilling av nyttekjøretøy over 2,5 tonn, campingvogner, hengere, båter avskiltede biler etc. Beboer som har gjester med campingvogn / henger kan tillates oppstilling inntil maks to døgn. Unntatt fra dette er borettslagets egen henger.

Det tillates ikke parkering foran rekkehusene noe vi er pålagt av kommunen for å holde denne veien fri pga. utrykningskjøretøy etc. Kun av/på lastning og av/på stigning tillates.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

#### **7. Redskapsbod og henger.**

Utstyr i redskapsbod er til felles nytte og skal etter bruk rengjøres og låses in i boden. Feil på utstyr meldes til styret.

Nøkkel og vognkort til hengeren skal ligge i boden. Hengeren er kun til benyttelse for andelseierne og kan ikke lånes ut.

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

Styret Fuglevik Vest Borettslag

## Vedtekter

# Fuglevik Vest Borettslag

org nr 950 288 507

vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. april 2013.

Pkt 12 tilføyet 07.05.14 på ekstra ordinær generalforsamling. Tilført pkt 13 tilføyet 14.03.18

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Fuglevik Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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.

(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) Når det gjelder andelene nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 og 12 kan bare eies av alderstrygdede, uføretrygdede, funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer hjemmehørende i Fredrikstad Kommune. Disse andelseierne skal utpekes av Fredrikstad Kommune.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) 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.
- (5) Neker 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.
- (6) 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.
- (7) 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 nr. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 og 12 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 verdihevning (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 de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **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 eiendomsmeidler 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. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(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 oppsteking 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) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

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

### **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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 besluttes 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
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Dugnadsgebyr**

Borettslaget har innført dugnadshonorering. Hver beboer belastes med kr 2000,- pr år fordelt over 12 måneder som tillegg til felleskostnadene. Det utbetales til de beboere som utfører dugnadsarbeider i løpet av året. Styret fører oversikt over deltagelsen og sørger for utbetaling i desember.

## **13. El bil lading og ladepunkter**

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret og for egen regning anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt for enkeltseksjoner å benytte strøm fra borettslagets felleskontakter uten tillatelse fra styret. Styret kan vurdere å kreve betalt for strøm som brukes på denne måten.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) Det forutsettes at installasjonen utføres av godkjent installatør.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-439/265, Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY



**Risiko**

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.03.2026	Risiko



**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.

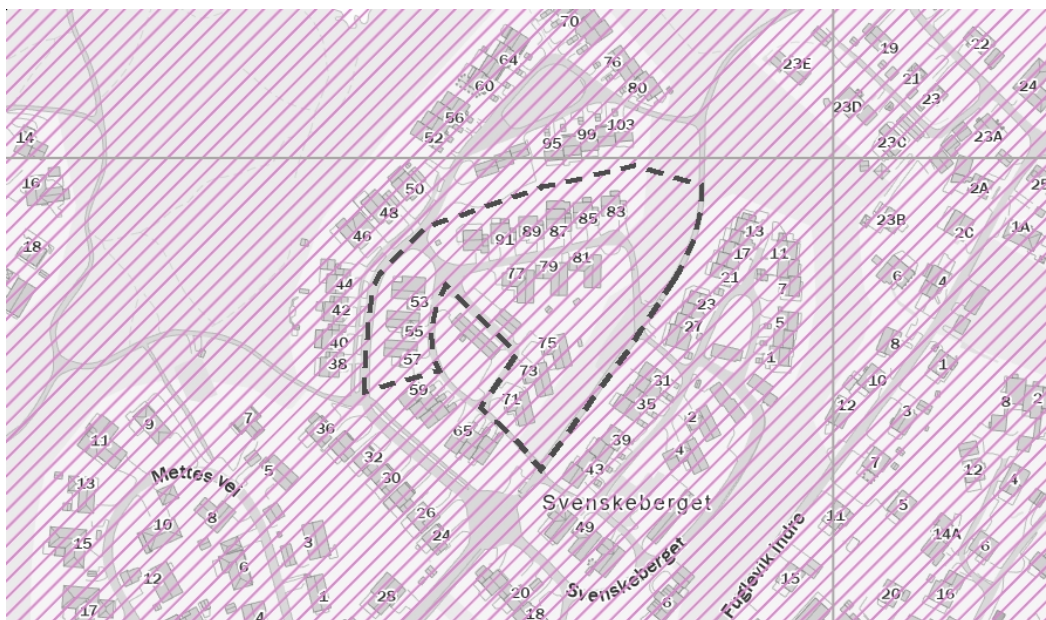
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.4 km
Flomfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	23.03.2026	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.03.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	23.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	70.2 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.37 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.22 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.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.03.2026

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 kjennege 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)



**Megleropplysninger**

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

Gnr.:	<b>439</b>	Bnr.:	<b>265</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		<b>Svenskeberget 79</b>					

**Beskrivelse av dette produktet:**

**WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen**

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.  
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Sist tilbud, dato: 28.01.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Sist tilbud, dato: 28.01.2025	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen  
Inspektør  
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn  
Telefon: 977 46 399

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

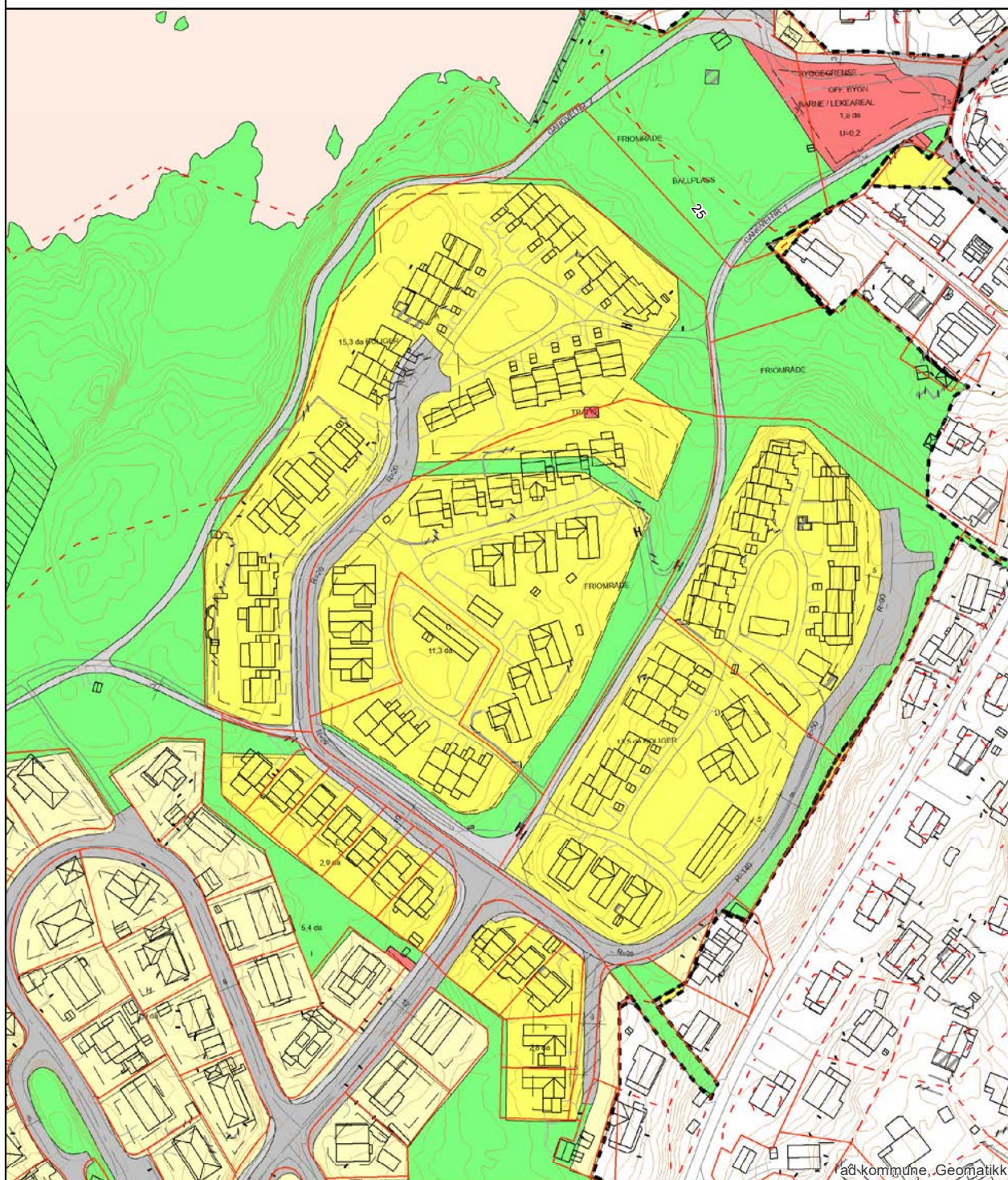
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2026-03-30



Planident: 130  
Ikrafttredelsesdato: 28.4.1980  
Plannavn: Fuglevik Vest III

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.



rad-kommune, Geomatikk

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FUGLEVIK VEST III, KRÅKERØY KOMMUNE.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres bak byggegrense mot trafikkområder, friområder og nabotomter.
2. Bygeområder for konsentrert småhusbebyggelse.
  - a. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for feltene A-F foreligge en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotesatt situasjonsplan som viser avkjørslser, biloppstillingsplasser, garasjer, terrengbehandling, lekeplasser, søppelspann m.v.
  - b. Innenfor feltene A-F kan det føres opp rekkehus, kjedehus eller lignende i inntil to etasjer. Arealer som ligger mellom cote 45 og 46 tillates bare bebygget med en etasje på grunnmur som skal være maksimum 30 cm over høyeste terreng. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
  - c. Garasjer tillates bare i en etasje.
  - d. Rekke- og kjedehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
3. Bygeområder for frittliggende boliger.
  - a. Innenfor feltene G-K kan det føres opp frittliggende bolighus i en etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
  - b. Der hvor byggelinjer tillater husplassering nærmere enn 4 m. fra nabogrense, skal vedkommende vegg være fri for vindusåpninger. Plassering av vinduer med underkant minimum 1,8 m over gulv kan tillates. Utformes disse vegger med mere vanlige åpninger for vinduer, kan bygningsrådet forlange at bebyggelsen trekkes 4 m fra nabogrense.
  - c. Garasjer oppføres som del av huset, tilbygg til dette, frittliggende eller felles med nabo. Garasjer tillates bare i en etasje med grunnflate ikke over 36 m<sup>2</sup> som frittliggende. Garasje skal være vist på situasjonsplan til byggemelding, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
4. Bygeområde for offentlig formål.

Området tillates bebygget med inntil to etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. må godkjennes av bygningsrådet.

5. Friområder.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til disse. Dette kan bare tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

6. Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av bebyggelsesplaner og byggemeldinger påse at miljøet sikres god form og herunder ta hensyn til anvendelsen av materialer. Farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerder skal godkjennes av bygningsrådet m.h.t. form, høyde, farge m.v. I områder med rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c. Vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull må søkes bevart.
- d. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget uten at det blir tilført skjemmende sprengningsarbeider.
- e. Det må legges avgjørende vekt på å sikre barn og fotgjengere trygt trafikkmiljø.
- f. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. for en etasje og 5,5 m. for en etasje pluss underetasje. Gesimshøyde for to etasjer må ikke overstige 6,0 m.
- g. Unntak fra disse bestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune.

Stadfestet 28.april 1980

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

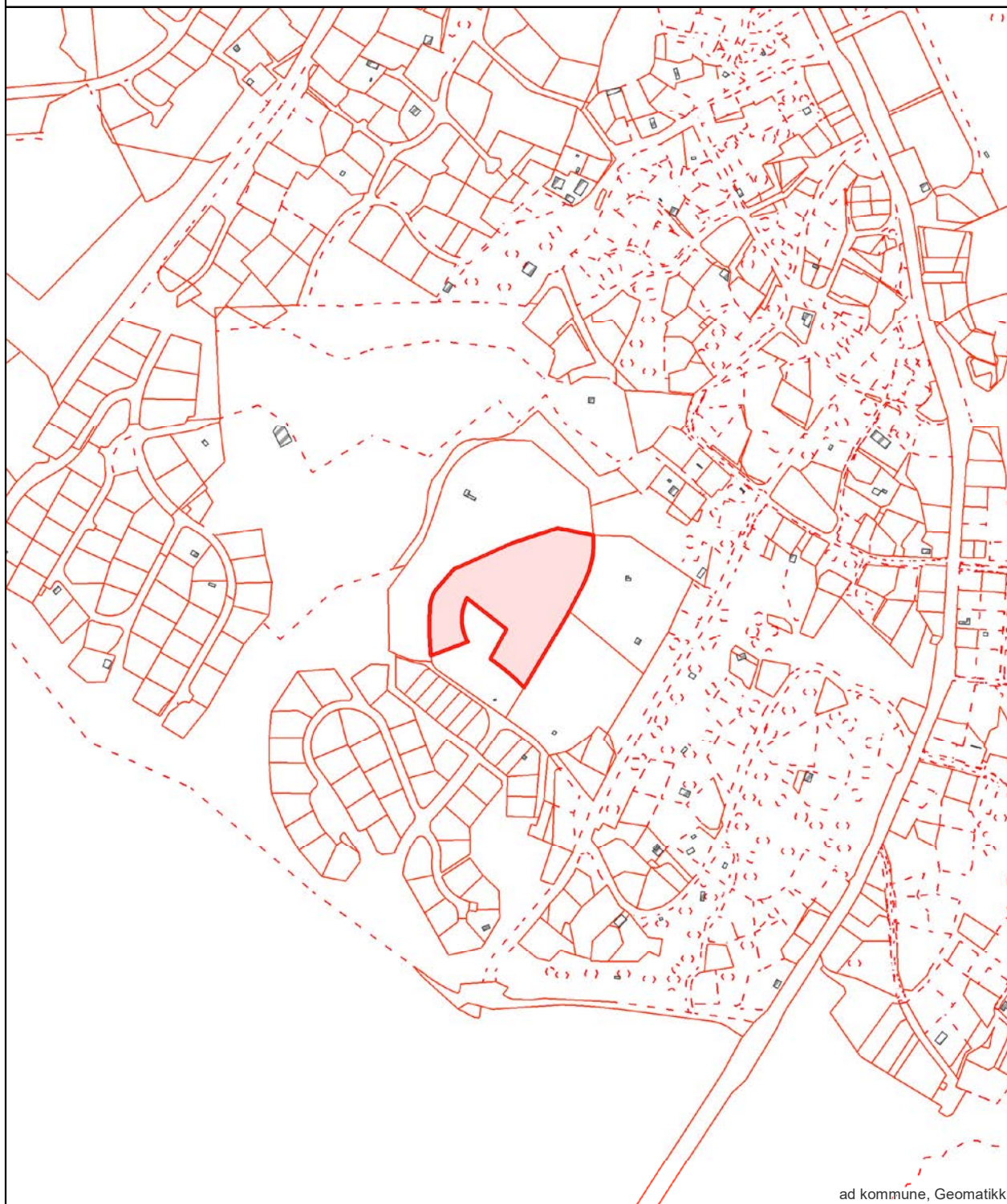
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-30



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: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

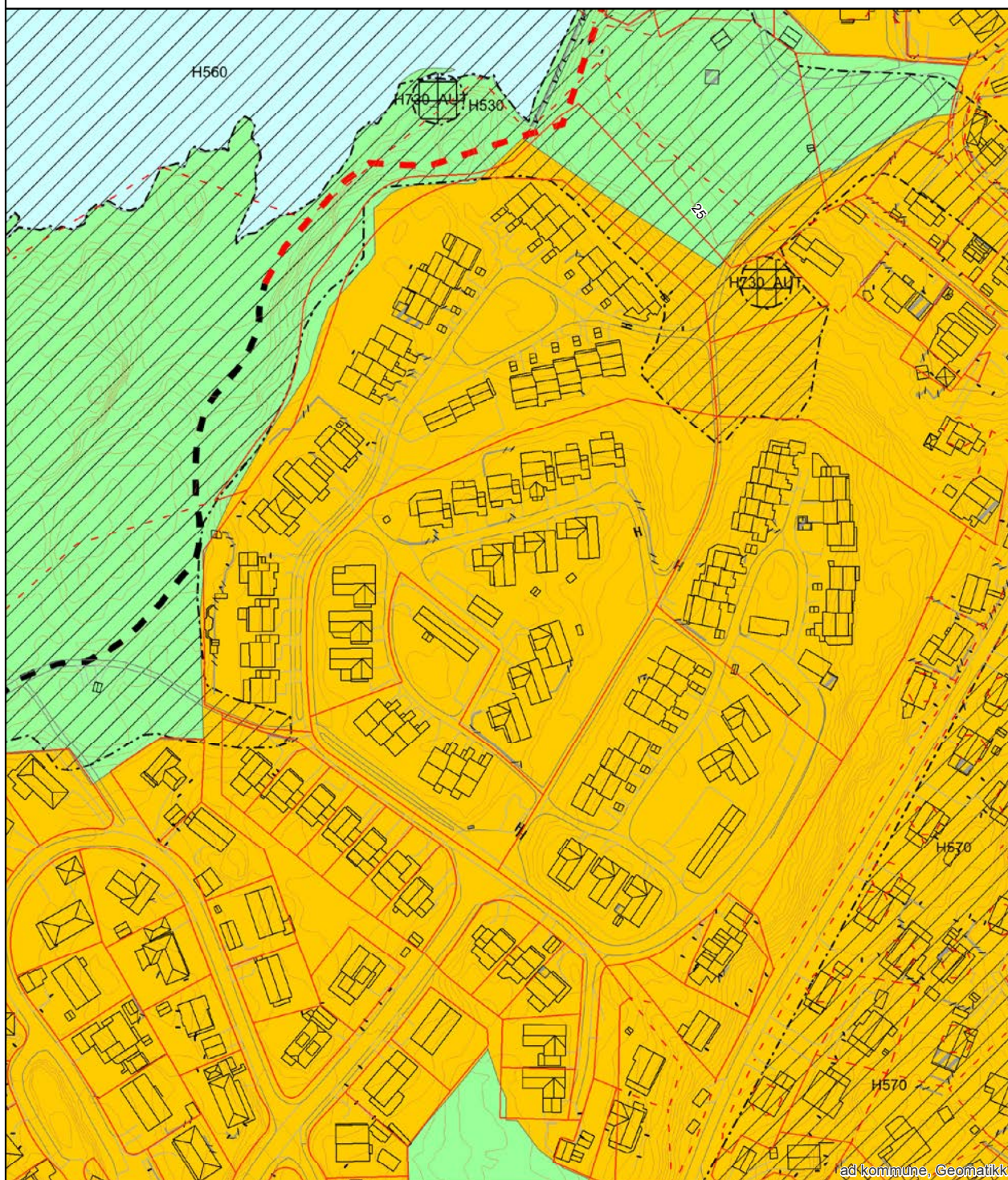
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2026-03-30



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.



lad kommune, Geomatikk



**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
Fastsettelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat F83  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Frantid

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

	BA	Bebbyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		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 §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone fomfare
	Hensynssone høyspenninganlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Frantid
	Tunnel	På bakken
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdigsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

# Grunnkart



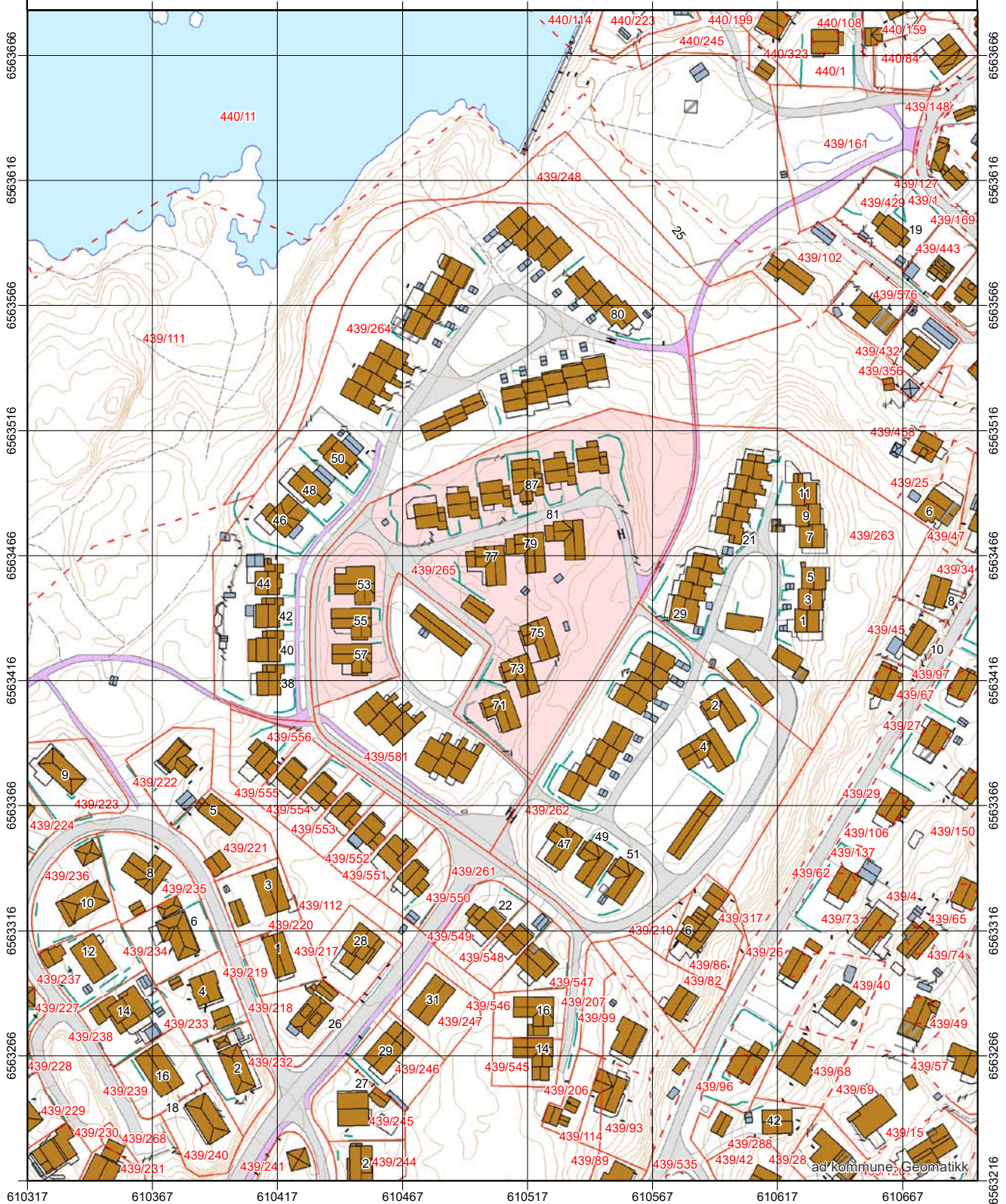
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2026-03-30



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



# Oversiktskart



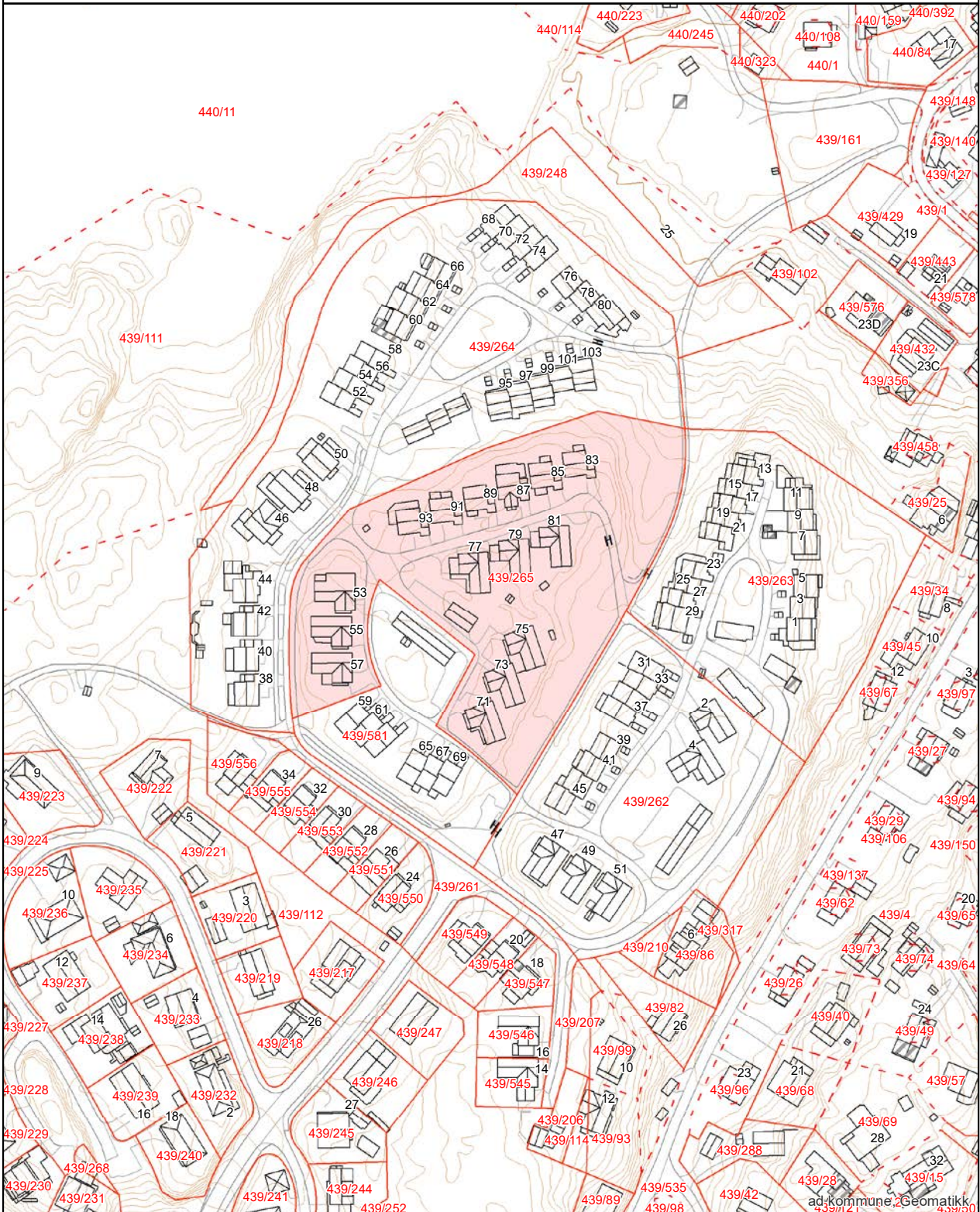
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2026-03-30



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2026-03-30



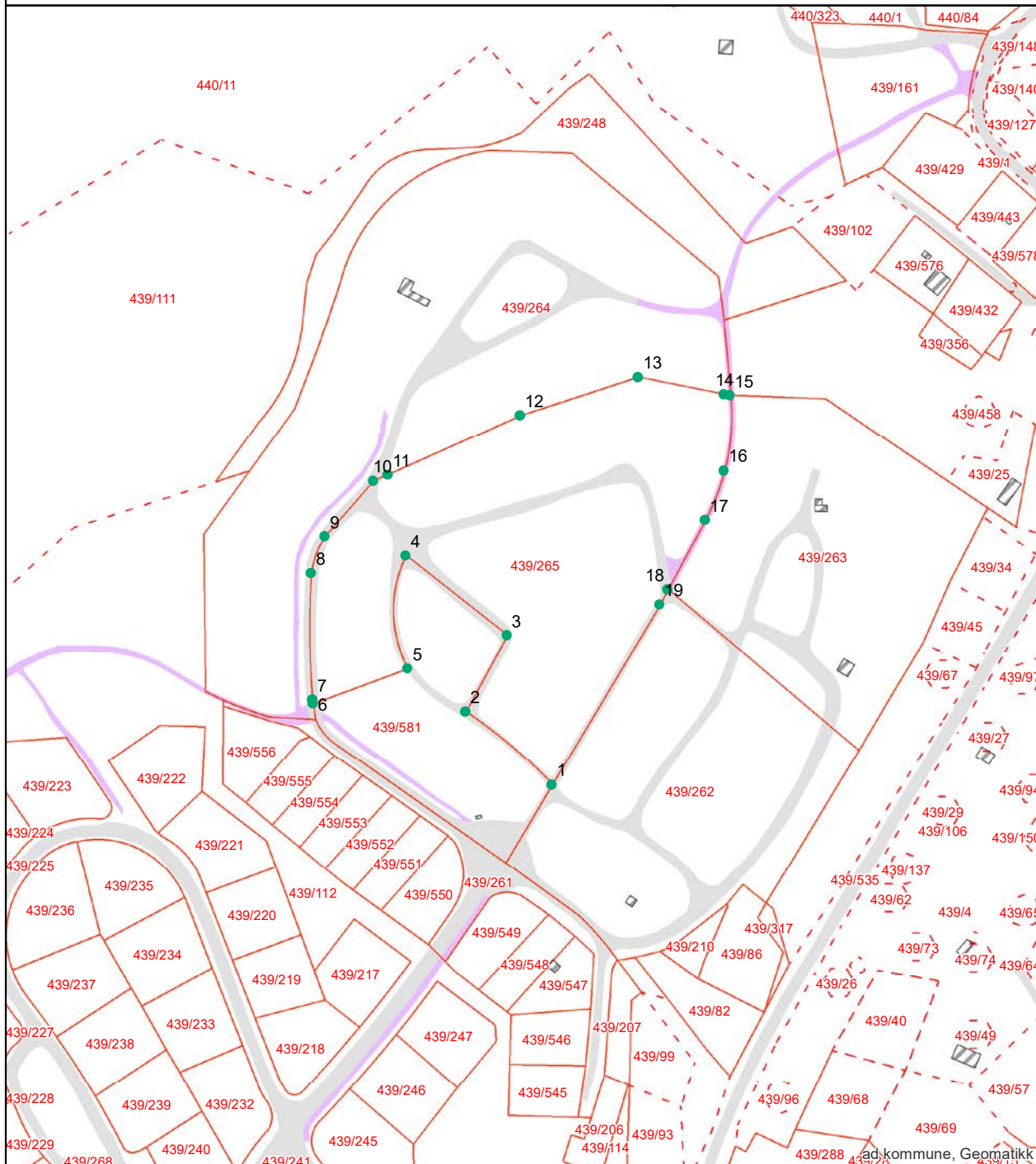
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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:
12497.0		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563375.5253	610518.325949	Ikke spesifisert	41.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	200.232
2	6563402.20876	610486.725366	Ikke spesifisert	31.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563430.10629	610501.840819	Ikke spesifisert	47.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563459.32351	610464.843357	Ikke spesifisert	42.89	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	45.023
5	6563418.05803	610465.515519	Ikke spesifisert	37.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563405.10017	610430.78765	Ikke spesifisert	1.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563406.59701	610430.582358	Ikke spesifisert	46.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	300.145
8	6563452.95054	610430.133569	Ikke spesifisert	14.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	30.014
9	6563466.34134	610435.17756	Ikke spesifisert	27.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6563486.67212	610452.962688	Ikke spesifisert	5.73	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6563488.99141	610458.20271	Jord	53.06	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6563510.57262	610506.643825	Fjell	45.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6563524.69926	610549.876714	Fjell	32.09	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6563518.4557	610581.339291	Fjell	2.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6563518.01716	610583.486309	Ikke spesifisert	27.73	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	81.039
16	6563490.51883	610581.360915	Annen terrengdetalj	19.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	81.038
17	6563472.36148	610574.318365	Ikke spesifisert	28.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6563446.96317	610560.653359	Ikke spesifisert	6.22	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6563441.42895	610557.82087	Ikke spesifisert	76.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

# Grunnkart



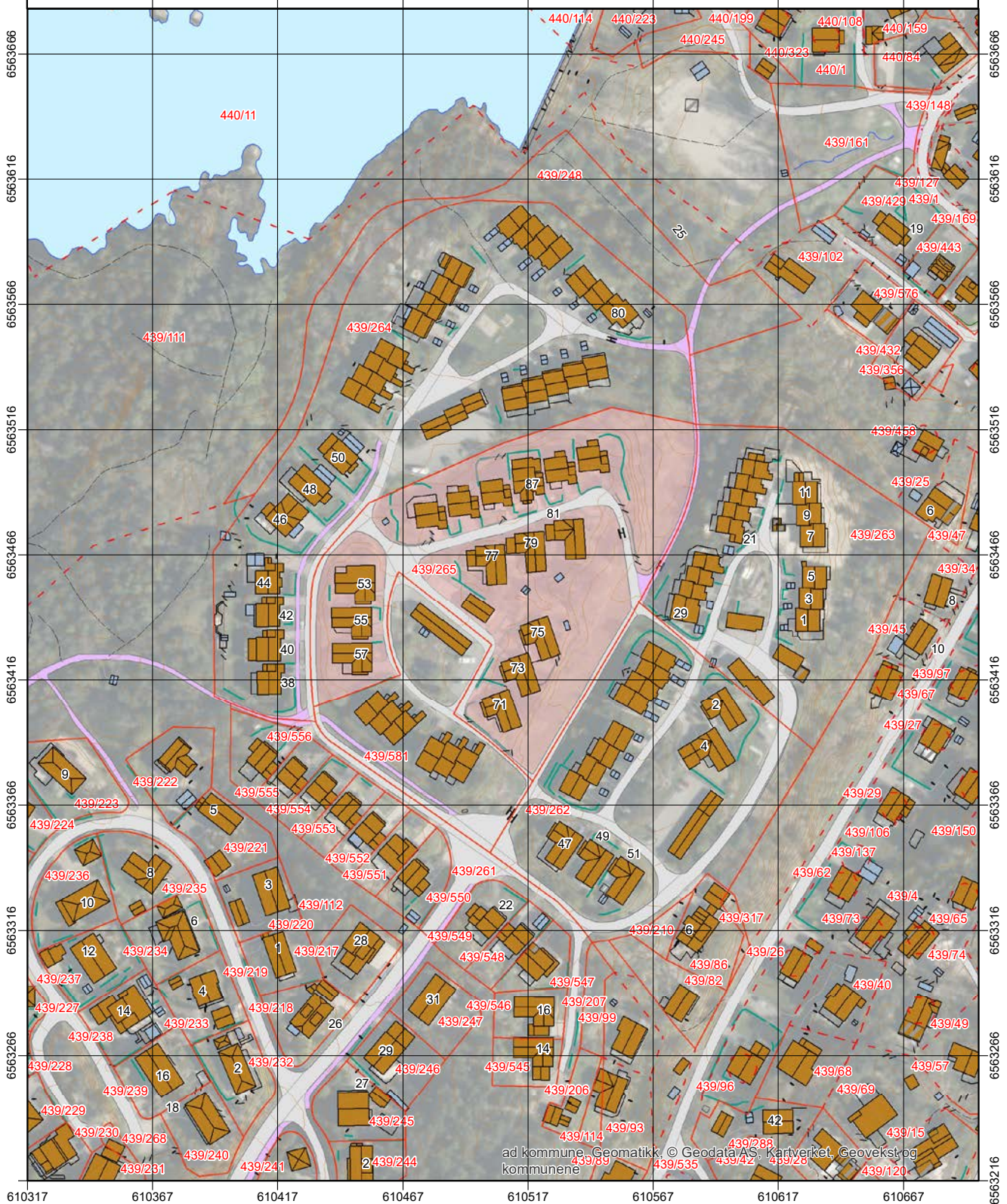
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 439/265/0/0

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2026-03-30



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



## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-439/265/0

Bruksnavn	FUGLEVIK VEST BORETTSLAG	Beregnet areal	12 497.0
Etablert dato	21.03.1985	Historisk oppgitt areal	17 000.0
Oppdatert dato	28.01.2026	Historisk arealkilde	9 - Annen arealkilde
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festgrunn          |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Fuglevik Vest Borettslag	950288507	F - Fester		c/o OBOS	1/1
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	28.01.2026	28.01.2026	2025/17591	
AF - Annen forretningstype	20.01.2026	28.01.2026	2025/17591	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	21.10.2014	21.10.2014		
AF - Annen forretningstype	18.09.2014	18.09.2014	2014/15084	
AF - Annen forretningstype	16.09.2014	16.09.2014	2014/15084	
AF - Annen forretningstype	16.09.2014	16.09.2014	2014/15084	
OP - Oppmålingsforretning	12.08.2014	17.10.2014	Jnr23/85	
AF - Annen forretningstype	12.08.2014	20.10.2014	J211/83	
AF - Annen forretningstype	12.08.2014	20.10.2014	Jnr24/85	
AF - Annen forretningstype	12.08.2014	20.10.2014		
KF - Kartforretning	12.08.2014	20.10.2014	Jnr24/85	
AF - Annen forretningstype	12.08.2014	21.10.2014	Jnr25/85	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	21.03.1985			

### Grunnforurensing 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	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12 497.0	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6489656	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490530	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490549	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490557	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490646	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490654	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490662	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490670	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

6490689	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490697	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490700	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490719	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490727	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490735	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6490743	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
24226549	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	RA - Rammetillatelse

**Bygning 6489656: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.09.1986	21.09.1986
IG - Igangsettingstillatelse	23.04.1987	23.04.1987
TB - Tatt i bruk	08.10.1987	08.10.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490530: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.1987	02.02.1987
TB - Tatt i bruk	19.06.1987	19.06.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490549: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.1987	02.02.1987
TB - Tatt i bruk	17.06.1987	17.06.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490557: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	03.11.1986	03.11.1986
TB - Tatt i bruk	03.07.1987	03.07.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490646: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.1986	09.10.1986
TB - Tatt i bruk	24.11.1987	24.11.1987

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

### Bygning 6490654: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.1986	09.10.1986
TB - Tatt i bruk	24.11.1987	24.11.1987

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	4	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

**Bygning 6490662: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.1986	09.10.1986
TB - Tatt i bruk	24.11.1987	24.11.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6490662-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	32.0	0.0	32.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.03.2012	15.03.2012
IG - Igangsettingstillatelse	14.03.2012	15.03.2012

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6490662-2	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

**Bygningsendringer**
**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	16.0	0.0	16.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.03.2012	15.03.2012
IG - Igangsettingstillatelse	14.03.2012	15.03.2012

**Bygning 6490670: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.1986	09.10.1986
TB - Tatt i bruk	24.11.1987	24.11.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

**Bygning 6490689: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.1986	09.10.1986
TB - Tatt i bruk	24.11.1987	24.11.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

**Bygning 6490697: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	09.10.1986	09.10.1986
TB - Tatt i bruk	24.11.1987	24.11.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

**Bygning 6490700: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.1987	02.02.1987
TB - Tatt i bruk	23.10.1987	23.10.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490719: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.1987	02.02.1987
TB - Tatt i bruk	23.10.1987	23.10.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490727: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.1987	02.02.1987
TB - Tatt i bruk	23.10.1987	23.10.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490735: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	23.04.1987	23.04.1987
TB - Tatt i bruk	08.10.1987	08.10.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 6490743: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.08.1986	21.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	23.04.1987	23.04.1987
TB - Tatt i bruk	08.10.1987	08.10.1987

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

**Bygning 24226549: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.09.2007	18.09.2007

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	60.0	60.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

---

Svenskeberget	53	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	55	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	57	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	71	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	73	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	75	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	77	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	79	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	81	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	83	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	85	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	87	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	89	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	91	1673 KRÅKERØY
Svenskeberget	93	1673 KRÅKERØY



## Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 31.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 265

**Adresse:** Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY

**Referanse:** 1111260036

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

#### Vedlegg

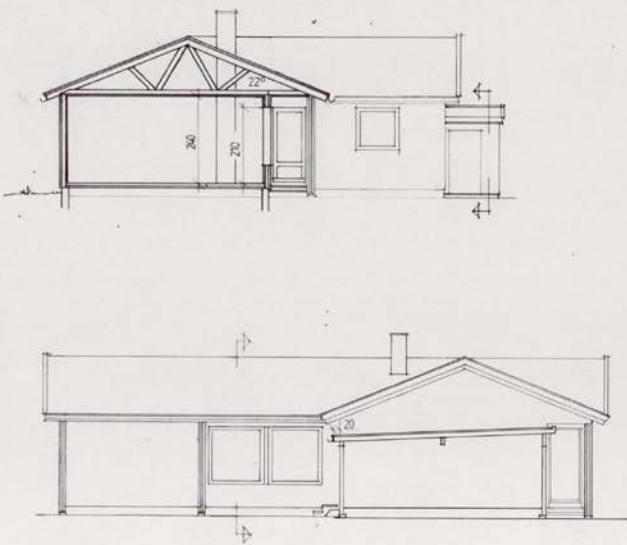
1 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

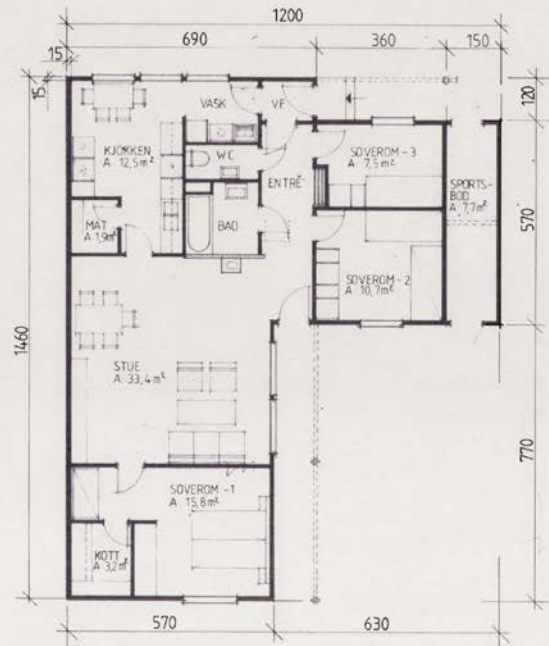
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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



KRAKERU, BYGNINGSRÅD  
21/8 10 Sak nr. 1621/86



**NBBL**  
UTBYGGING

rettet:

oppdragsgiver / sak:

A/S VEIDEKKE / FOBL  
FUGLEVIK VEST III

tegning:

saksbeh:

107

dato:

1/7-86

tegnel:

78

mal:

100

saks- og tegn. nr.:

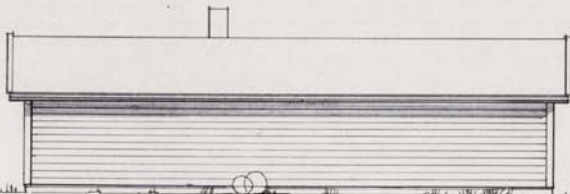
HUSREKKE D-5. PLANER. SNITT

Ø 8501-441

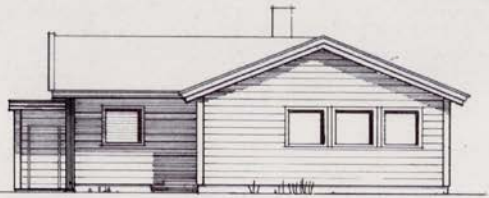
ARKITEKTKONTORET, PELLVGT. 61, 1700 SARPSBORG

tlf. 031 - 56100

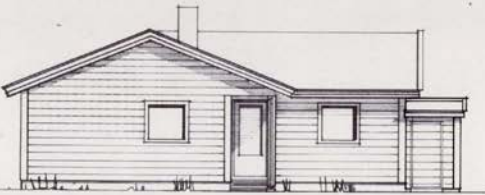
KRAKERØY BYGNINGSRÅD  
21.9.1986 Sak nr. 163/86



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



**NBBL**  
UTBYGGING!

rettel:

oppdragsgiver / sak:

A/S VEIDEKKE / FOBBL  
FUGLEVIK VEST III

tegning:

HUSREKKE D-5 FASADER

ARKITEKTKONTORET, PELLYGT 61, 1700 SARPSBORG

saksbeh:

104

tegnet:

TB

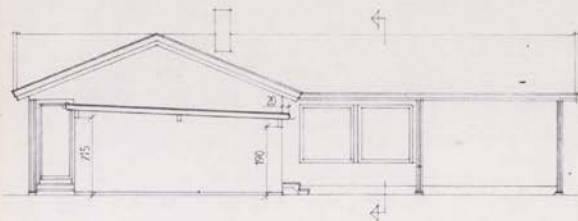
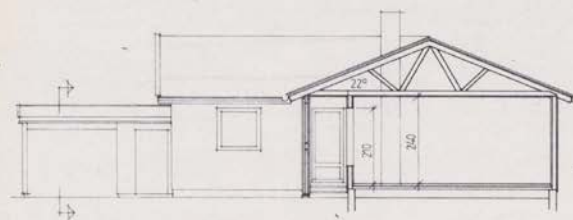
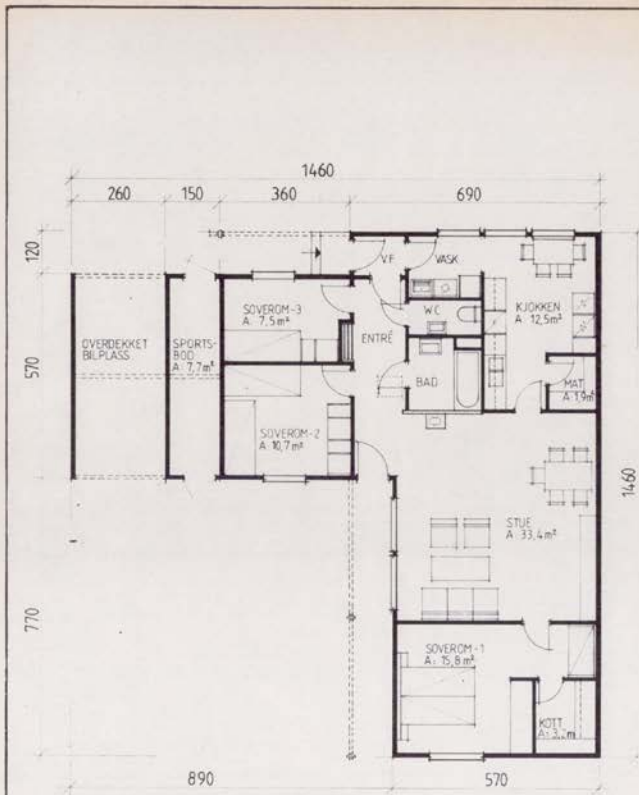
saks- og tegn.-nr.:

Ø.8501-442

tlf. 031 - 56100

dato: 1/7-86

mål: 1:100



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD  
2/8 1986 sak nr. 162/86



**NBBL**  
UTBYGGING

rettet  
oppdragsgiver / sak:

M/s VEIDEKKE / FOBBL  
FUGLEVIK VEST III

tegning

HUSREKKE D-6 PLAN, SNITT

ARKITEKKTØRETT, PELLYG. 61, 1700 SARPSBORG

saksbeh. dato:

1/7 -86

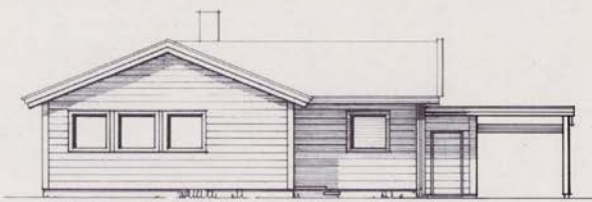
tegn. mål:

1:100

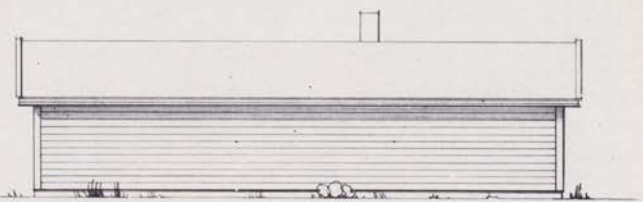
saks- og tegn. nr.:

Ø. 8501-451

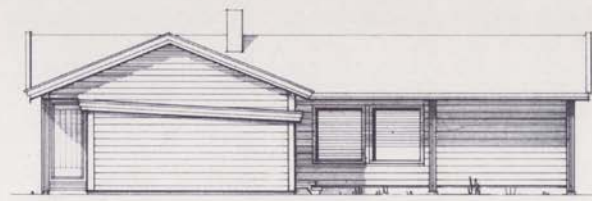
111 031 - 56100



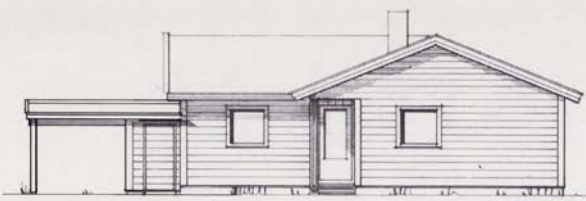
FASADÉ MOT NORD



FASADÉ MOT ØST



FASADÉ MOT VEST



FASADÉ MOT SYD

KRAKERØY BYGNINGSRÅD  
29.8.1986 Sak nr. 162186



**NBBL**  
UTBYGGING

rettet  
oppdragsgiver / sak

A/S VEIDEKKE / FOBL  
FUGLEVIK VEST III

tegn.ing

HUSREKKE D-6 FASADER

ARKITEKTKONTORET, PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

saksbeh. dato

GA 1/7-86

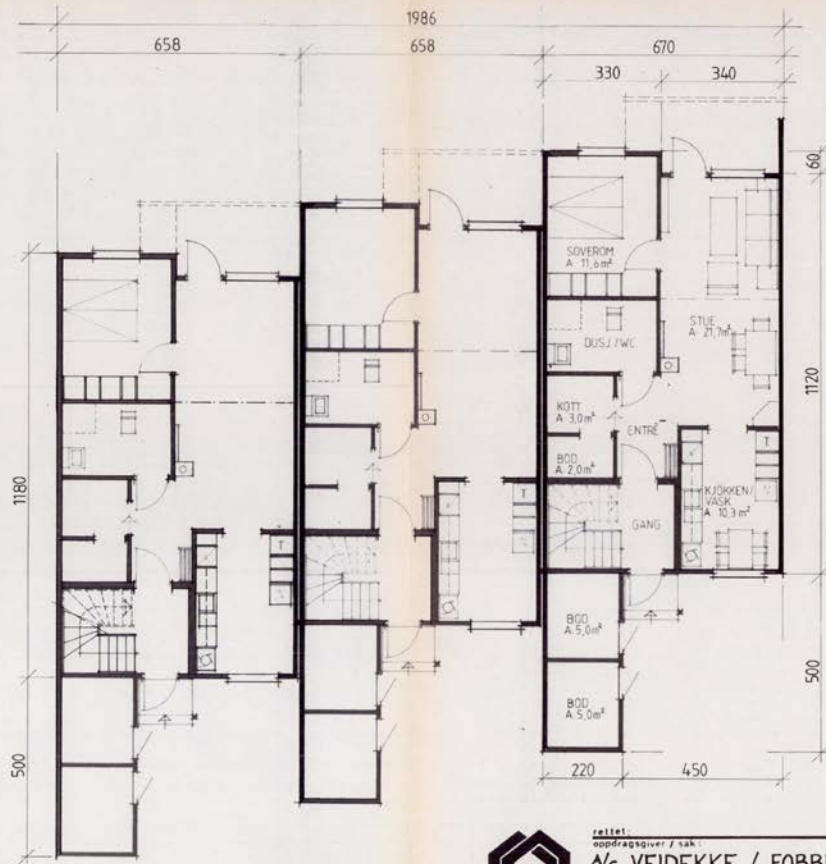
tegn. mål

1:100

saks- og tegn. nr.

Ø 8501-452

tlf 031 - 56100



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD  
21.8 1986 Sak nr. 162/86



**NBBL**  
UTBYGGING 1

rettet:  
oppdragsgiver / sak:  
A/s VEIDEKKE / FOBBL  
FUGLEVIK VEST III

tegning:

HUS E I 1

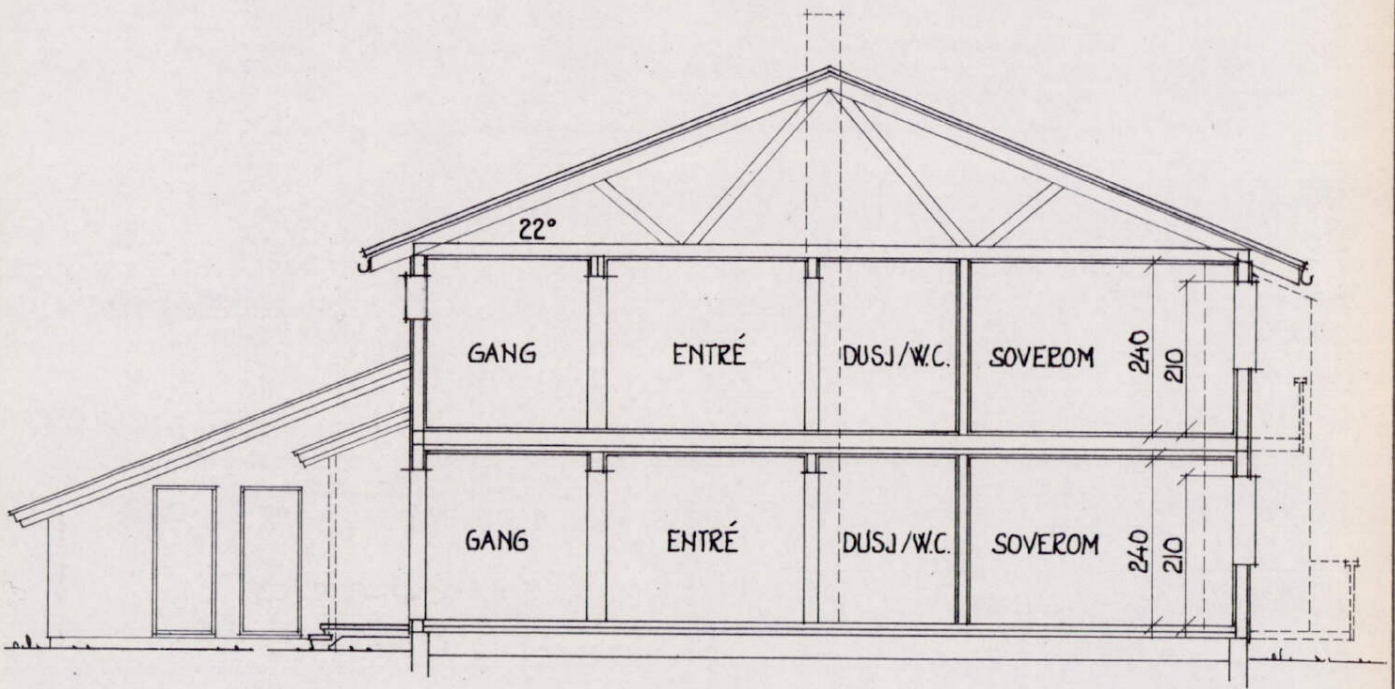
PLAN, 1. ETG.

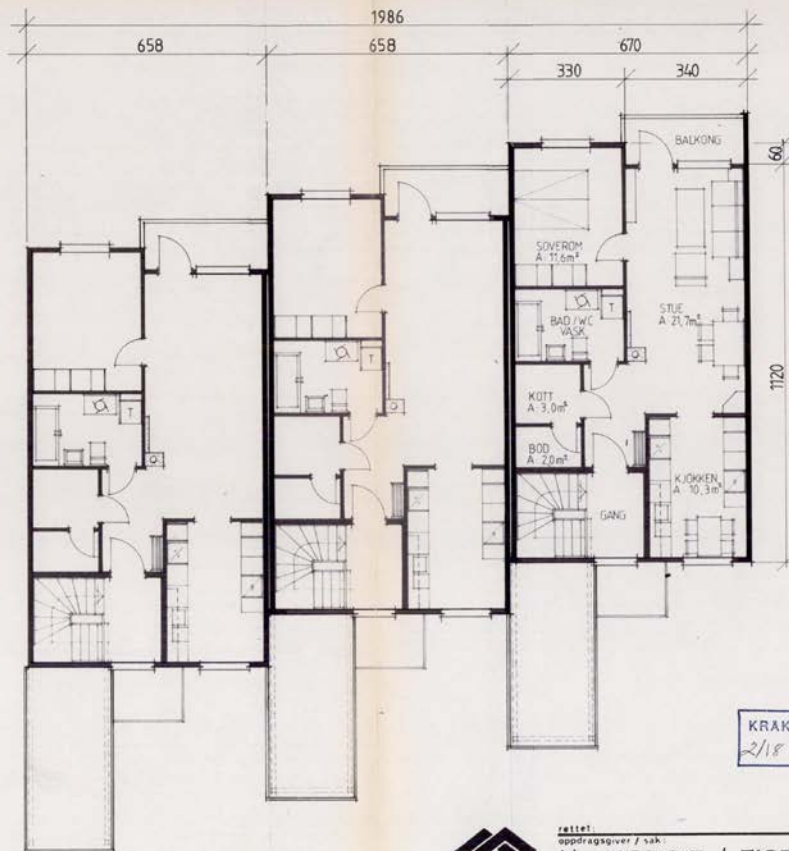
ARKITEKKTORET, PELLVGT. 61, 1700 SARPSBORG

saksbeh. M.A.	dato: 1/7-86
tegnst. T.B.	mål: 1:100


saks- og tegn. nr.:  
Ø. 8501-501

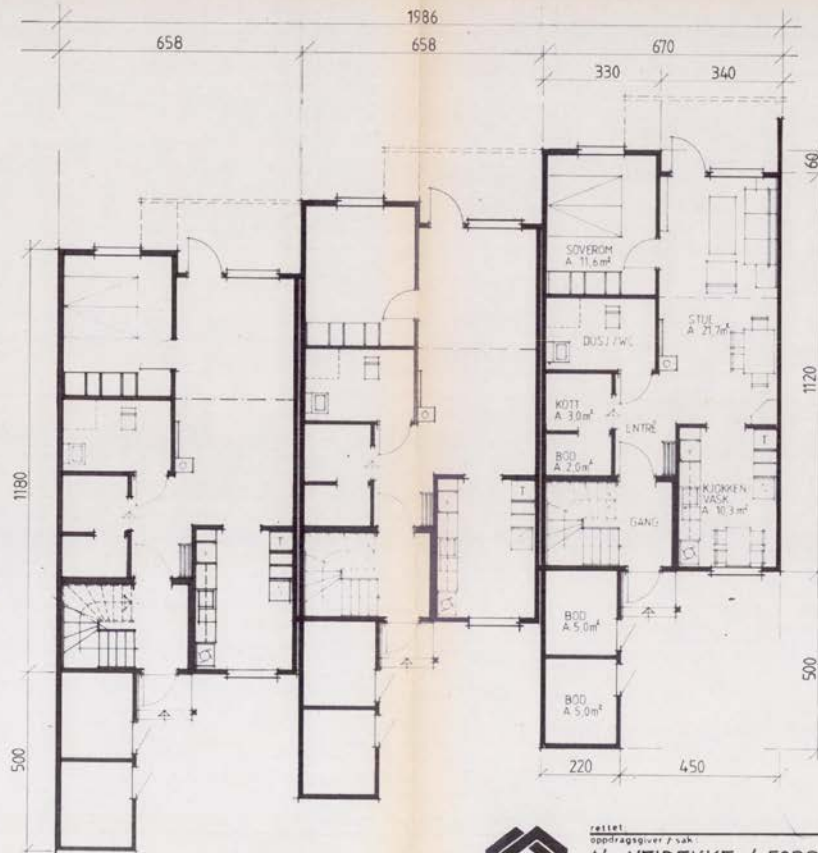
TF. 031 - 56100





KRAKERØY BYGNINGSRÅD  
2/18 1986. Sak nr. 62186

 <b>NBBL</b> UTBYGGING	rett: oppdragsgiver / sak: <b>M/s VEIDEKKE / FOBBL</b> <b>FUGLEVIK VEST III</b>	saksh. dato: 47 1/7-86
	tegning: <b>HUS E I 1</b>	mål: 1:100 saks- og tegn.nr.: <b>Ø. 8501-502</b>
ARKITEKTKONTORET, PELLVIGT. 61, 1700 SARPSBORG tlf. 031 - 56100		



KRAKERE / BYGNINGSRÅD  
2/8 1986 Sak nr. 162186



**NBBL**  
UTBYGGING I

rettet  
oppdragsgiver / sak  
A/S VEIDEKKE / FØBBL  
FUGLEVIK VEST III

tegning  
HUS E I 2

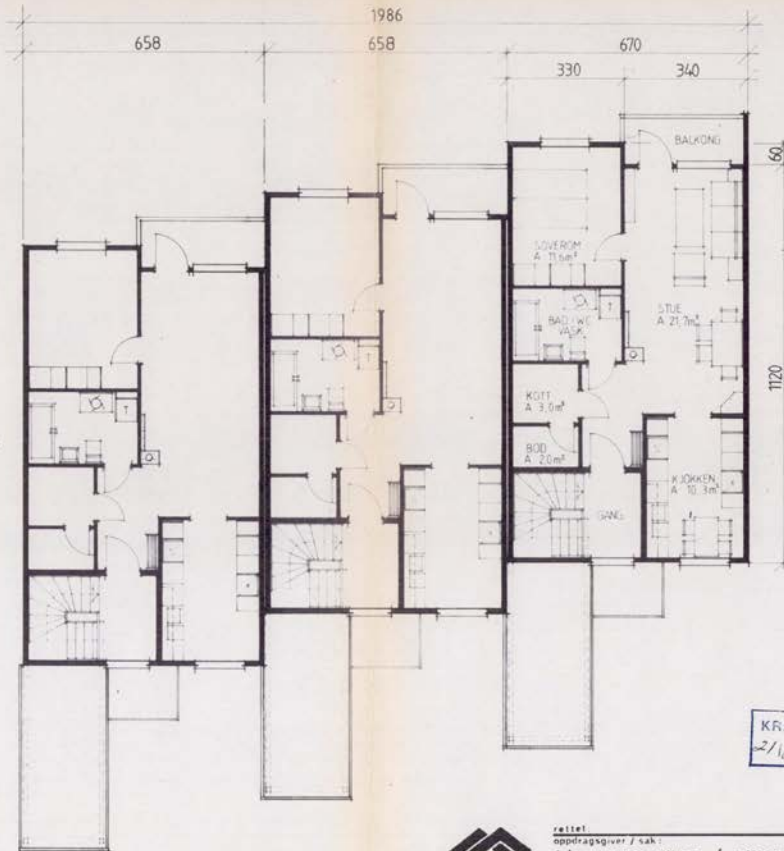
PLAN. 1. ETG.

ARKITEKKTØRETT, PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

saksbeh.	dato
VE	1/7-86
tegnl.	mål
78	1:100

saks- og tegn. nr.:  
Ø. 8501-511

tlf. 031 - 56100



KRAKE / BYGNINGSRÅD  
2/18 10.8.86 Sak nr. 162/86



**NBBL**  
UTBYGGING

oppdragsgiver / sak:  
A/s VEIDEKKE / FOBBL  
FUGLEVIK VEST III

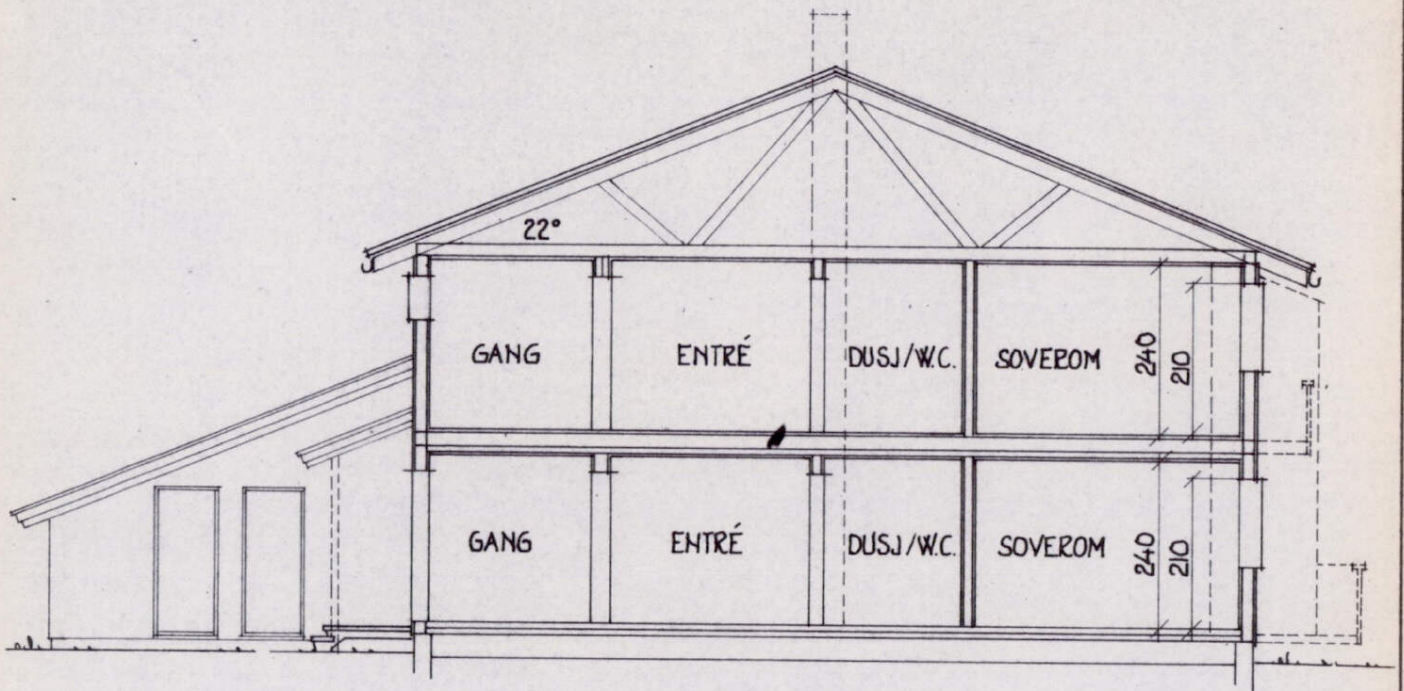
HUS E I 2

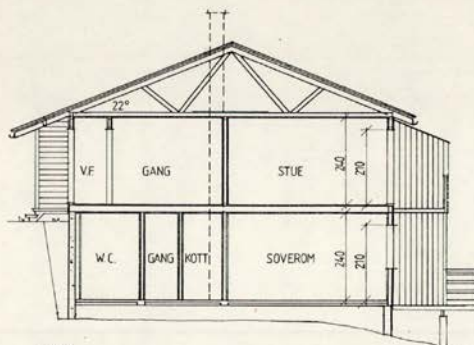
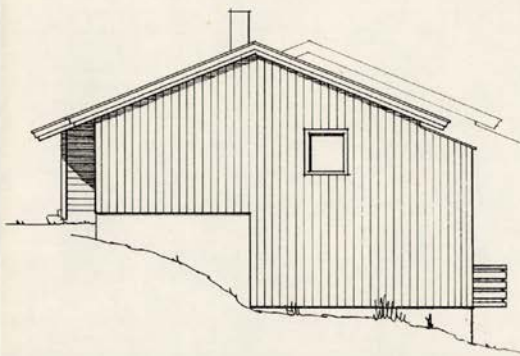
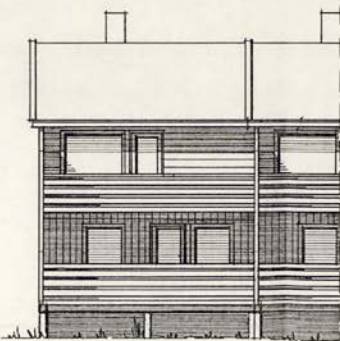
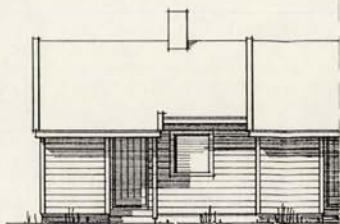
PLAN . 2. ETG.

saksbeh.	dato
AV	1/7 - 86
tegnl.	mål
ES	1:100

saks- og tegn. nr.:  
Ø. 8501 - 512

ARKITEKTKONTORET, PELLYGÅ. 61, 1700 SARPSBORG Tlf. 031 - 56100

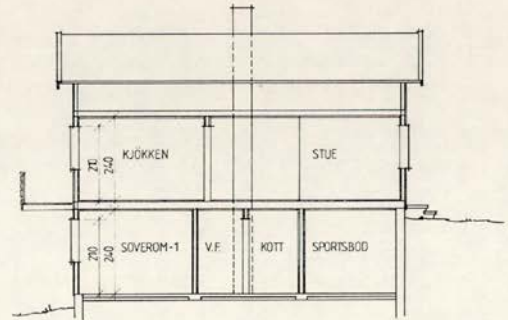
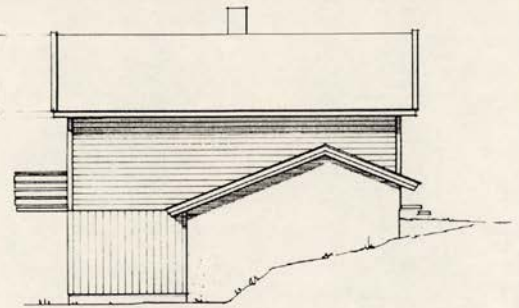
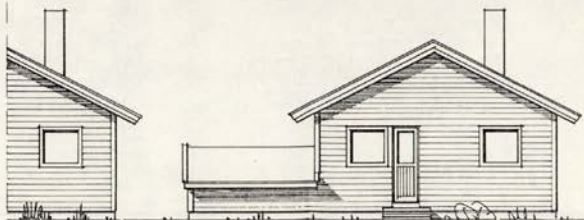




rettelse: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_  
 oppdragsgiver / sak: FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL sakbeh.: BA dato: 22.12.84  
 FUGLEVIK VEST III tegn.: BS mål: 1:100

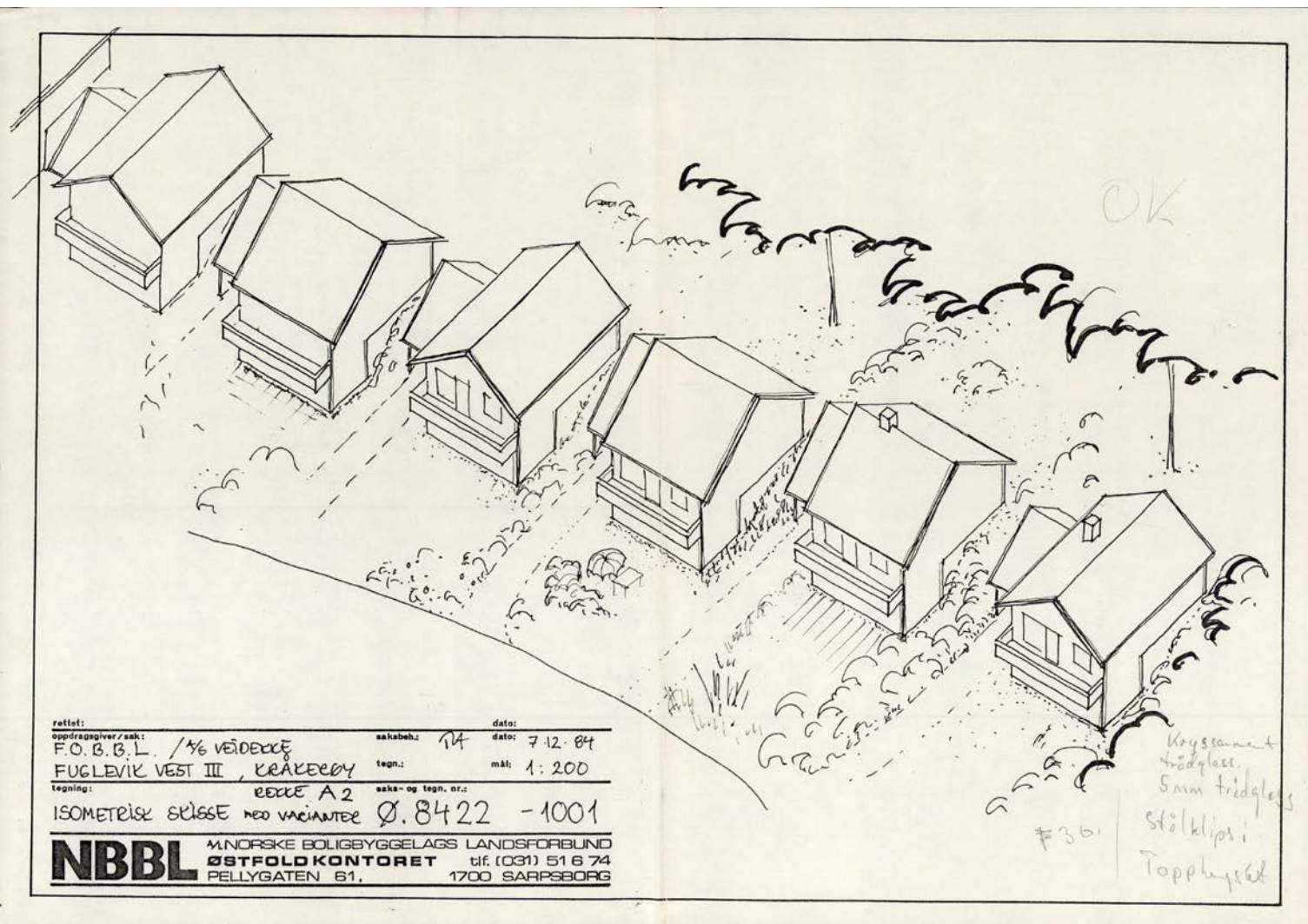
tegning: \_\_\_\_\_ saks- og tegn. nr.: Ø. 8404-142  
 HUSTYPE - C. FASADER, SNITT

**NBBL** M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
 ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG



rettel:		dato:	28/2-84
oppdragsgiver/sak:	FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL	saksbeh.:	ØA
	FUGLEVIK VEST III	tegn.:	B
tegning:	HUSTYPE - A. FASADER, SNITT	mål:	1:100
		saks- og tegn. nr.:	Ø. 8404 - 102

**NBBL** M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
 ØSTFOLD KONTORET tlf. (031) 51 6 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

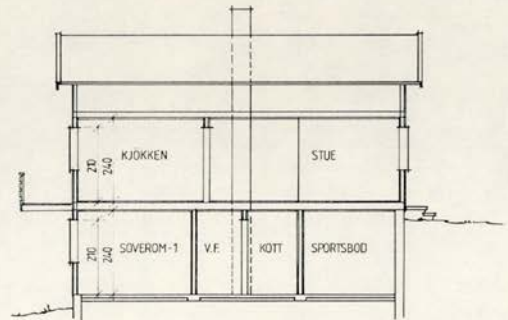
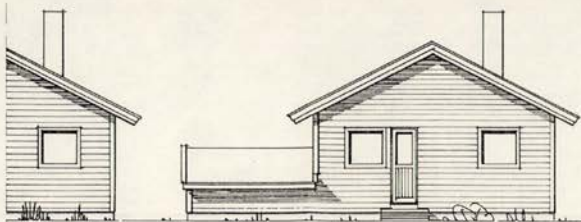
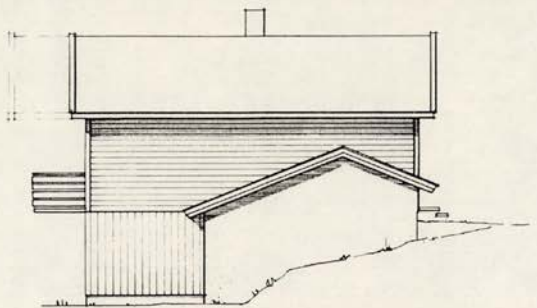


OK

rettet:		dato:	
oppdragsgiver/sak:	F.O.B.B.L. / 1/6 VEIDEDE	sakbeh:	114
	FUGLEVIK VEST III, KRÅKEBY	tegn.:	
tegning:	REKKE A 2	saks- og tegn. nr.:	
	ISOMETRISK SKISSE MED VARIANTER Ø. 8422 - 1001	dato:	7.12.04
		mål:	1:200

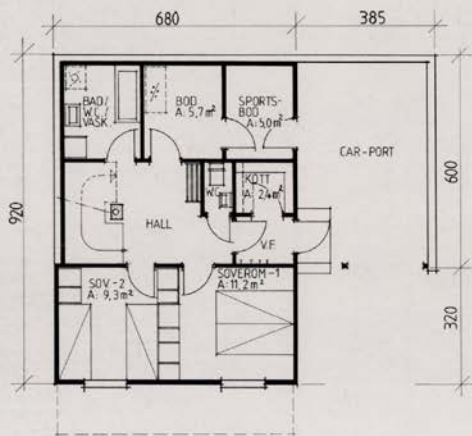
Kryssant  
 trødglass  
 5mm trødglass  
 Støklips i  
 Topphuset

F36

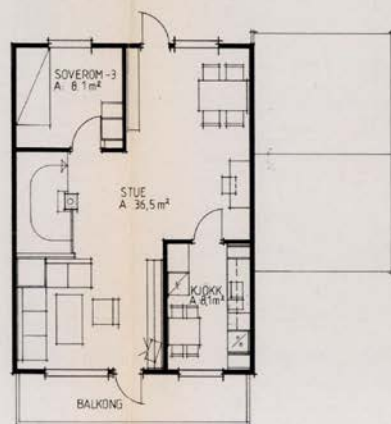


rettet:  
 oppdragsgiver/sak: FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL  
 FUGLEVIK VEST III  
 tegning: HUSTYPE - A. FASADER, SNITT  
 saksbeh.: TB  
 tegn.: TB  
 saks- og tegn. nr.: Ø. 8404 - 102  
 dato: 28/2-84  
 mål: 1:100  
**NBBL** M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
 ØSTFOLD KONTORET tlf. (031) 51 6 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

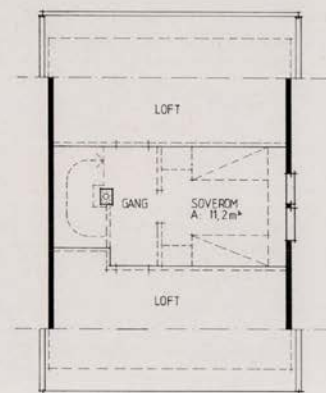
PLAN, U. ETG.



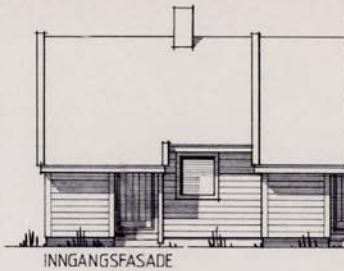
PLAN, 1. ETG.



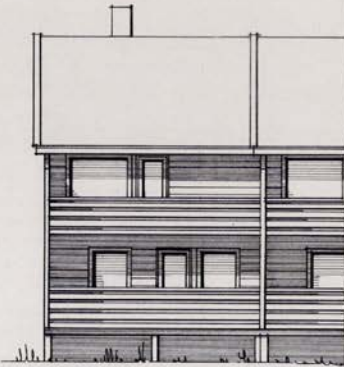
PLAN, LOFT



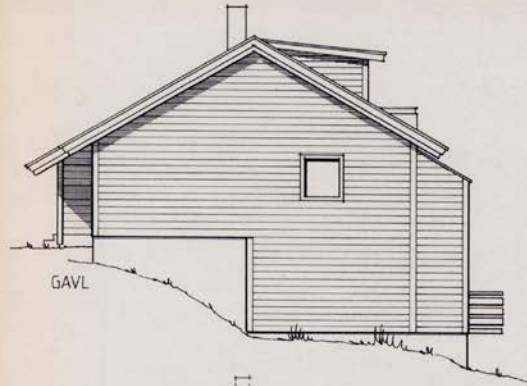
rettet:		dato:	
oppdragsgiver / sak:	FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL	saksbeh.:	14
	FUGLEVIK VEST III	tegn.:	B
		dato:	6/12-84
tegn.:		mål:	1:100
		saks- og tegn. nr.:	Ø. 8404 - 103
HUSTYPE A. PLANER			
ALT MED UTNYTTBART LOFT			
<b>NBBL</b>	NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND		
	ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74		
	PELLEYGATEN 61, 1700 SARPSBORG		



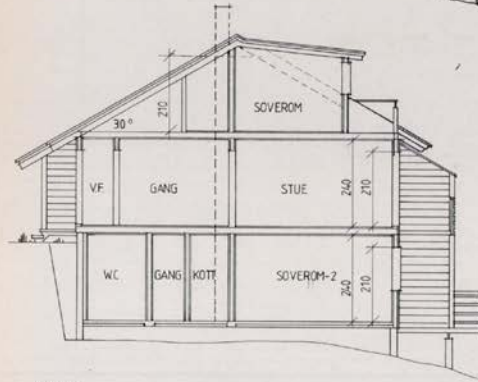
INNGANGSFASADE



HAGEFASADE



GAVL



rettet:

oppdragsgiver / sak:

FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL  
FUGLEVIK VEST III

saksbeh. JA

dato:

6/12-84

tegn. JB

målt 1:100

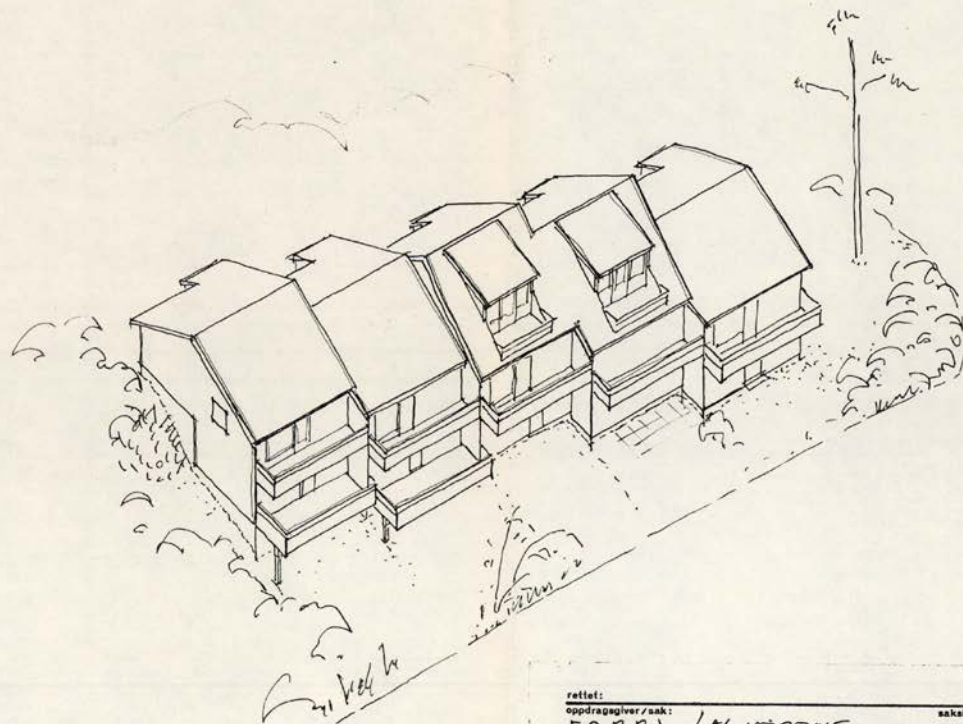
tegning:

HUSTYPE C. FASADER, SNITT  
ALT. MED UTNYTTBART LOFT

saks- og tegn. nr.:

Ø. 8404 - 144

**NBBL** NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74  
PELLEYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

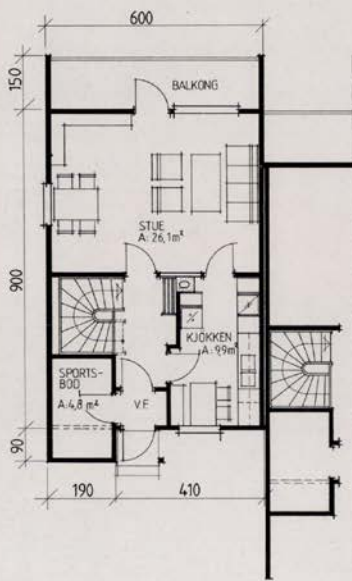


*Heltallig løsning  
Hde rekke.*

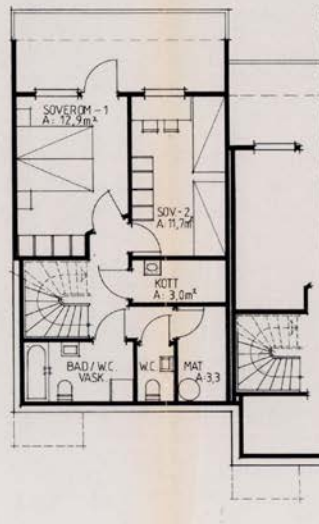
rettet:		dato:	
oppdragsgiver/sak:	F.O.B.B.L. / 1/6 VEIØEKKE	sakenum.:	114
	FUGLEVIK VEST III, KERKEØY	tegn.:	mål: 1 : 200
tegning:	REKKE C 2	saka- og tegn. nr.:	Ø. 8422 - 1002
ISOMETEISK SKISSE MED VÆRNTRE			

**NBBL** NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
 ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 516 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

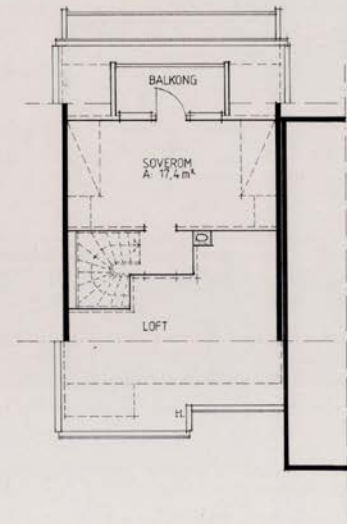
PLAN, 1. ETG.



PLAN, U. ETG.

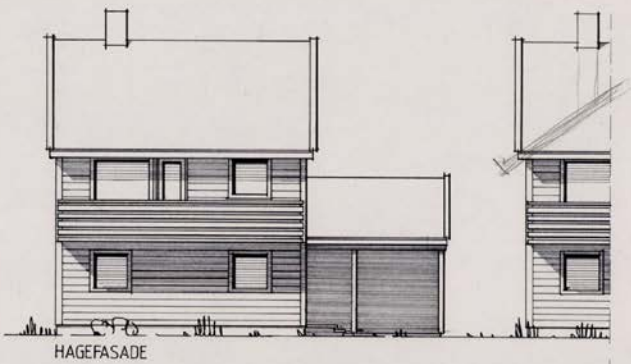


PLAN, LOFT

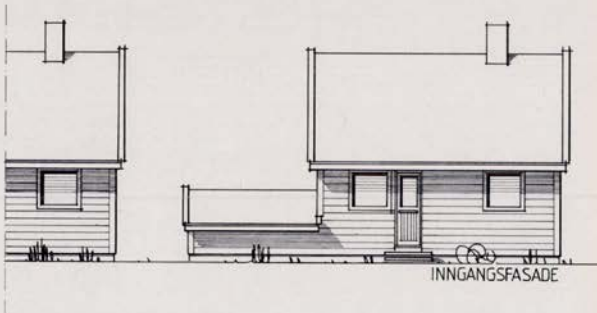


rettelse: oppdragsgiver / sak: <b>FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL</b> <b>FUGLEVIK VEST III</b>	saksbeh.: <i>rlt</i> tegn.: <i>ES</i>	dato: 6/12-84 mål: 1:100
tegning: HUSTYPE C PLANER ALT MED UTNYTTBART LOFT	saks- og tegn. nr.: <b>Ø.8404 - 143</b>	

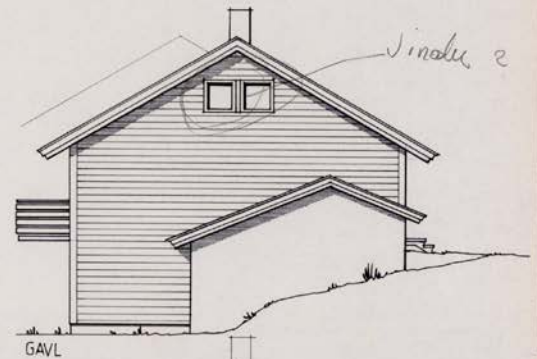
**NBBL** 41. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
**ØSTFOLDKONTORET** tlf. (031) 51 6 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG



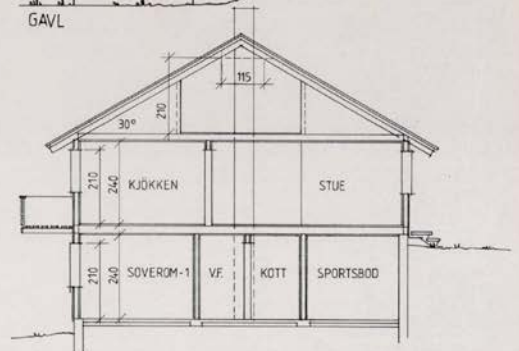
HAGEFASADE



INNGANGSFASADE



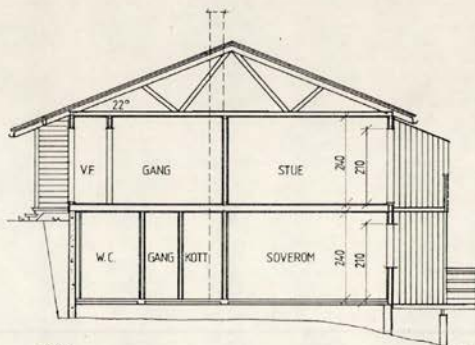
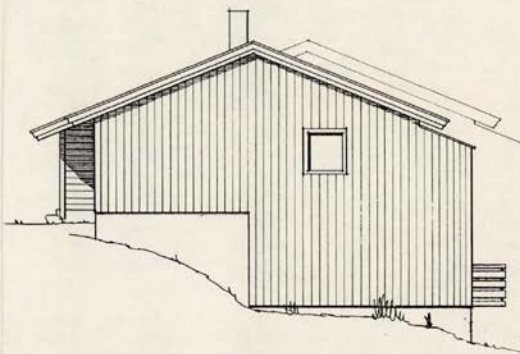
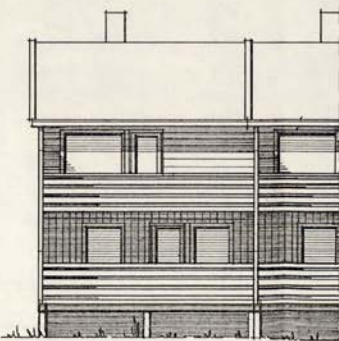
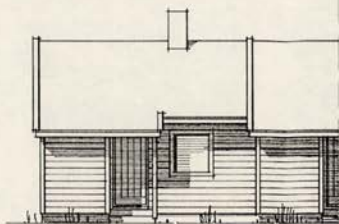
GAVL



rettet: dato: 6/12-84  
 oppdragsgiver / sak: **FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL** saksbeh.: *TA*  
**FUGLEVIK VEST III** tegn.: *ES*      måt: 1:100

tegning: saks- og tegn. nr.: **Ø.8404 - 104**  
 HUSTYPE A. FASADER, SNITT  
 ALT MED UTNYTTBART LOFT

**NBBL** NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
 ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG



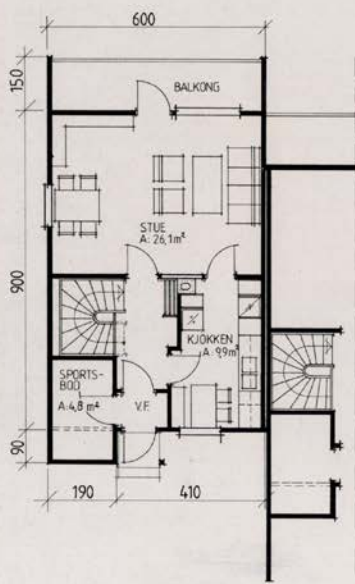
rettet: oppdragsgiver/sak: saksh.: 24 dato: 20.12-84

FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL FUGLEVIK VEST III tegn.: TB mål: 1:100

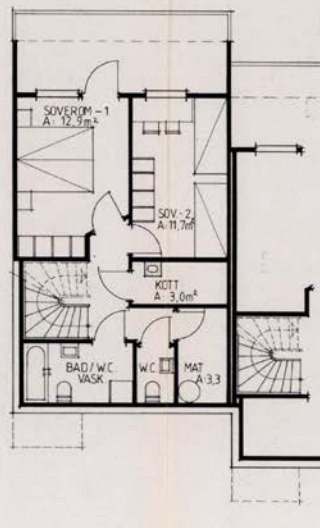
legning: HUSTYPE - C. FASADER, SNITT saks- og tegn. nr.: Ø. 8404-142

**NBBL** M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

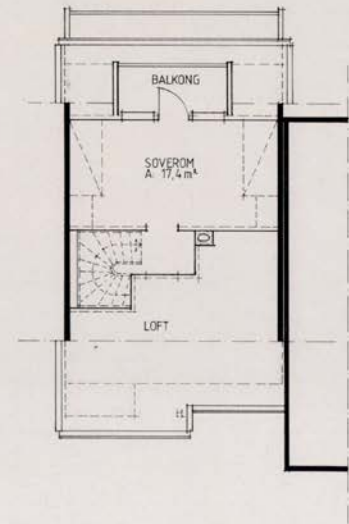
PLAN, 1. ETG.



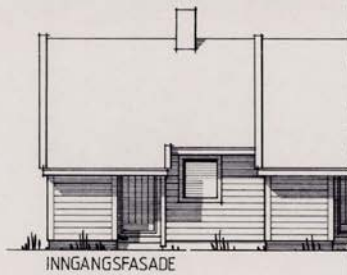
PLAN, U. ETG.



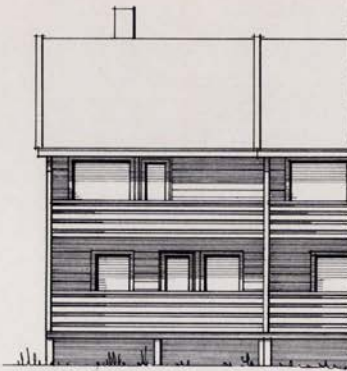
PLAN, LOFT



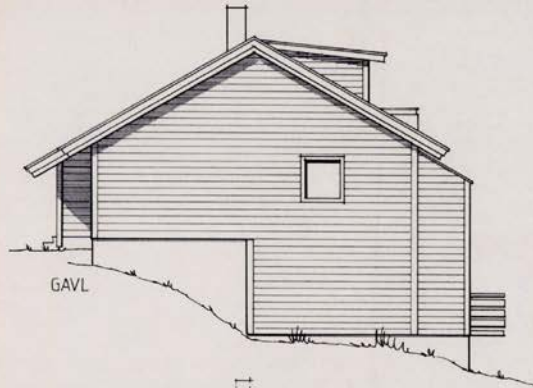
rettet:		dato:	
oppdragsgiver/sak:	FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL	saksbeh.:	164
	FUGLEVIK VEST III	tegn.:	
tegning:	HUSTYPE C PLANER	saks- og tegn. nr.:	Ø. 8404 - 143
	ALT. MED UTNYTTBART LOFT		
<b>NBBL</b> M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND		ØSTFOLD KONTORET tlf. (031) 51 6 74	
		PELLEYGATEN 61, 1700 SARPSBORG	



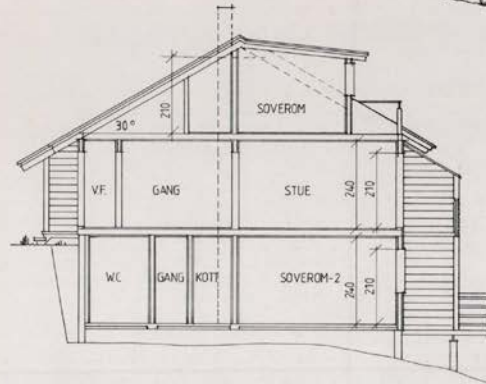
INNGANGSFASADE



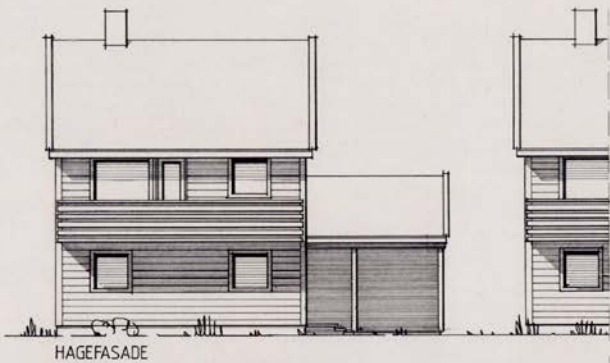
HAGEFASADE



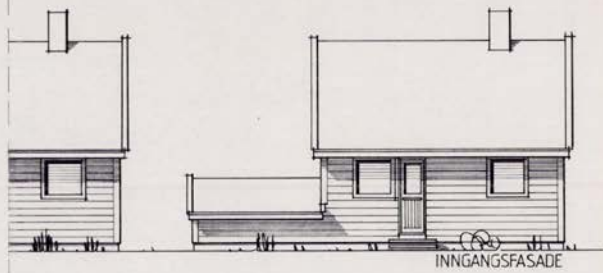
GAVL



rettet:		dato:	6/12-84
oppdragsgiver / sak:	FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL	saksbeh.:	JF
	FUGLEVIK VEST III	tegn.:	ES
tegning:	HUSTYPE C. FASADER, SNITT	saks- og tegn. nr.:	Ø. 8404 - 144
	ALT MED UTNYTTBART LOFT		
<b>NBBL</b> NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND		ØSTFOLD KONTORET tlf. (031) 51 6 74	
PELLEYGATEN 61,		1700 SARPSBORG	



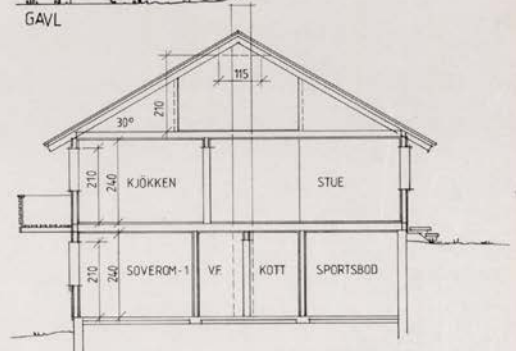
HAGEFASADE



INNGANGSFASADE

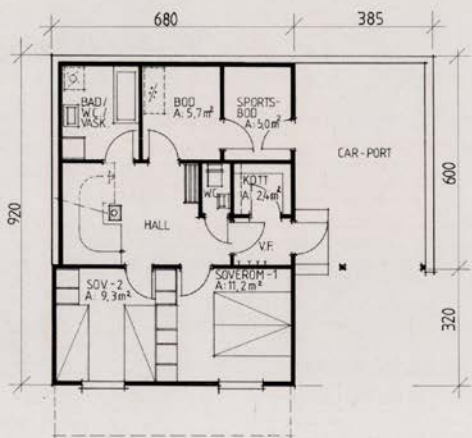


GAVL

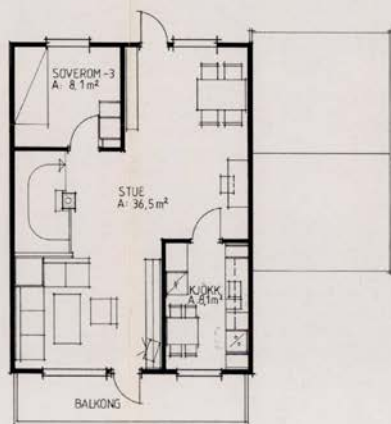


rettel:		dato:	67.12-84
oppdragsgiver / sak:	FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL	saksbeh.:	TA
	FUGLEVIK VEST III	tegn.:	ES
tegning:		mål:	1:100
	HUSTYPE A. FASADER, SNITT	saks- og tegn. nr.:	Ø. 8404 - 104
	ALT MED UTNYTTBART LOFT		
<b>NBBL</b>		M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND	
		ØSTFOLD KONTORET tlf. (031) 51 6 74	
		PELLEGGATEN 61, 1700 SARPSBORG	

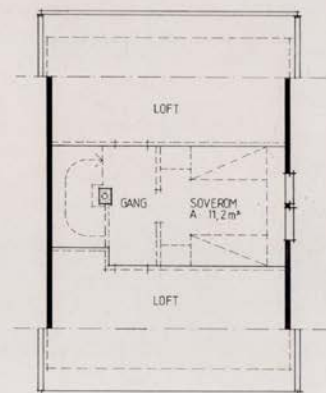
PLAN, U. ETG.



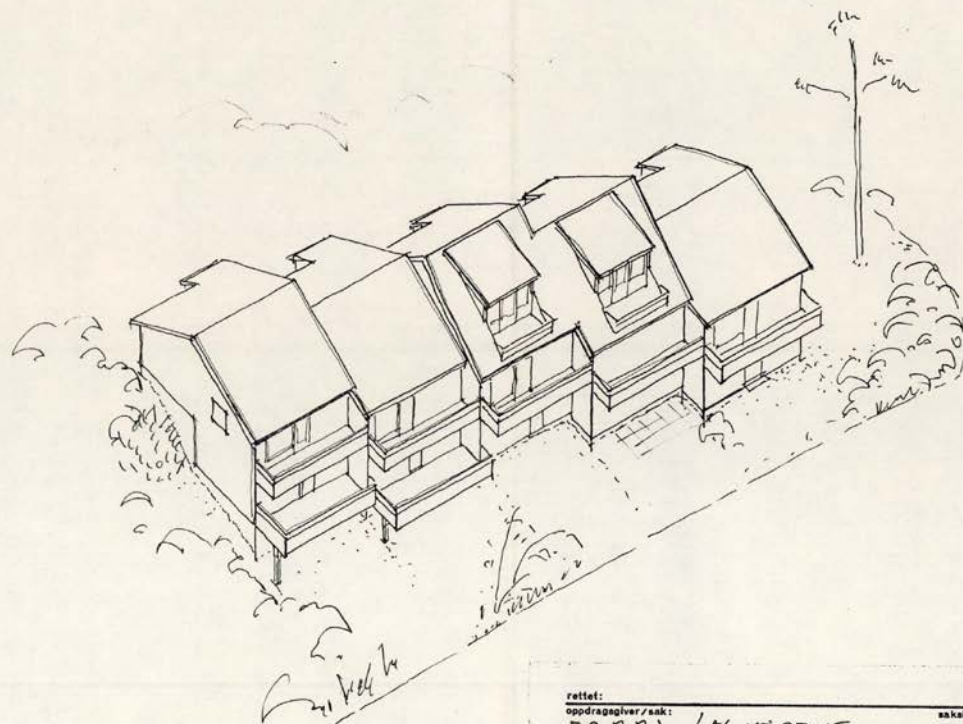
PLAN, 1. ETG.



PLAN, LOFT

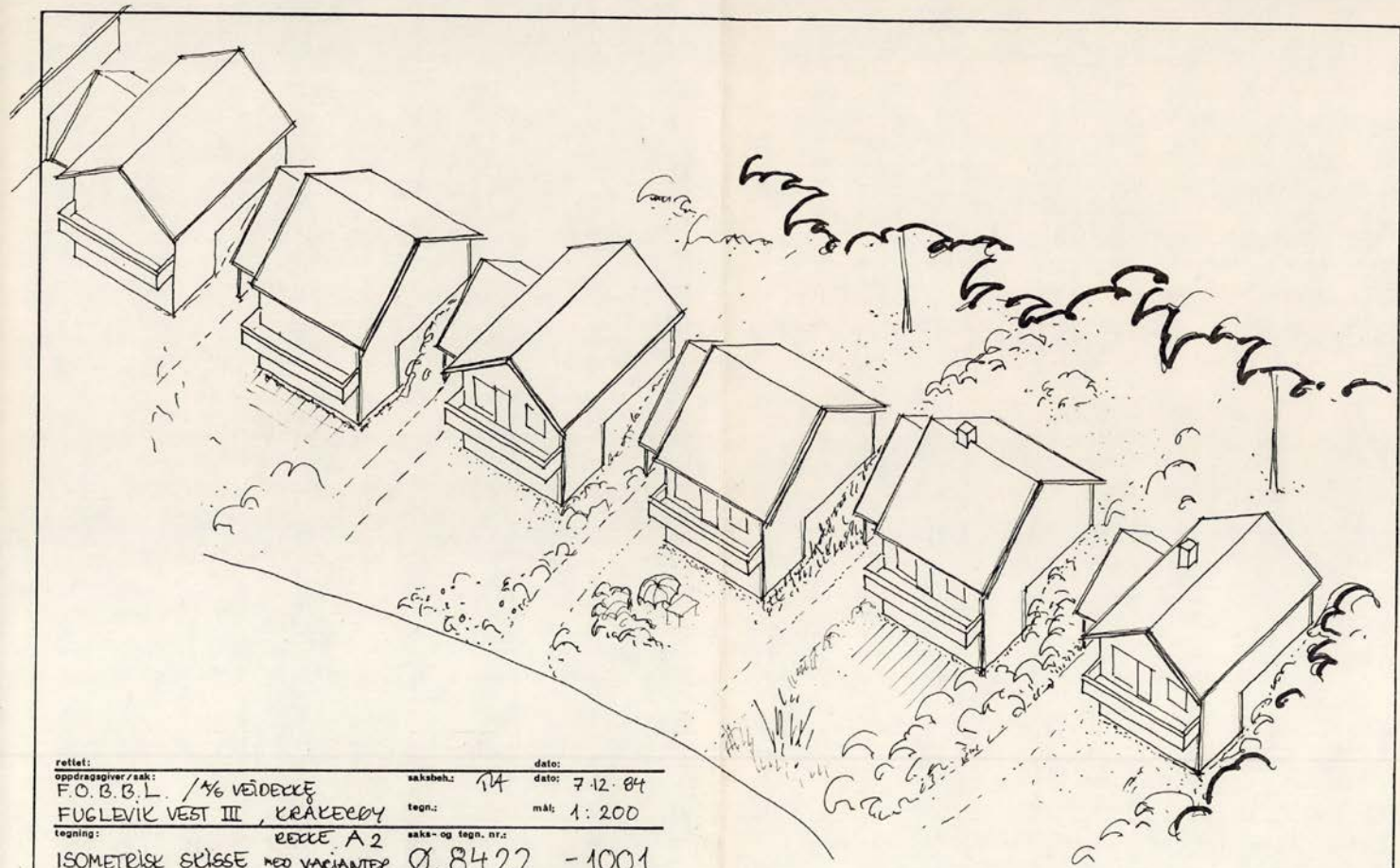


rettet:		dato:	
oppdragsgiver / sak:	FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL	saksbeh.:	14
	FUGLEVIK VEST III	tegn.:	FB
tegning:		dato:	6/12-84
HUSTYPE A. PLANER		mål:	1:100
ALT MED UTNYTTBART LOFT		saks- og tegn. nr.:	Ø. 8404 - 103
<b>NBBL</b>	M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND		
	ØSTFOLD KONTORET		tlf. (031) 51 6 74
	PELLEYGATEN 61,		1700 SARPSBORG



rettel:		dato:	
oppdragsgiver/sak:	F.O.B.B.L / 1/6 VEIØECCE	sakbeh.:	114
	FUGLEVIK VEST III, KERKEØY	tegn.:	
tegning:	REKKE C 2	mål:	1 : 200
	ISOMETEISK SKISSE MED VÅRIANTEK	saks- og tegn. nr.:	Ø.8422 - 1002

**NBBL** NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
 ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 516 74  
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG



rettel:  
oppdragsgiver/sak: F.O.B.B.L. / 1/6 VEIDEKKE sakbeh.: 114 dato: 7.12.84  
FUGLEVIK VEST III, KRÅKEBY tegn.: mål: 1:200  
tegning: EDDA A 2 saks- og tegn. nr.:  
ISOMETRISK SKISSE MED VARIANTE Ø. 8422 - 1001

**NBBL** M.NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND  
ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74  
PELLEGATEN 61, 1700 SARPSBORG

---

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

---

### **3107 Fredrikstad - 439/265/0/0**

Eierrepresentant: 3579 Fuglevik Vest Borettslag

Regningsmottaker: 3579 Fuglevik Vest Borettslag

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FUGLEVIK VEST BORETT	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	439	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	265	Oppgitt areal	17000 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	12497 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

(Antall: 15)

Adresse	Svenskeberget 53 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 55 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 57 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 71 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 73 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 75 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 77 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 79 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 81 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 83 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 85 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 87 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 89 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 91 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Svenskeberget 93 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Fuglevik 3	Valgkrets	Kråkerøy

### BYGNINGER

(Antall: 15)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6489656	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114
6490530	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114
6490549	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114
6490557	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114
6490646	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		141
6490654	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		141
6490662	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		141
6490670	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		141
6490689	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		141
6490697	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		141
6490700	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114
6490719	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114
6490727	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114

6490735	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	114
6490743	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	114

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver
Fuglevik Vest Borettslag	Postboks 6666 St. Olavs Plass		1/1	Fester

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	15,00 140 l	kr 3 135,00	01.05.2026	1/1	0	kr 58 781,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	15,00 1 løp	kr 488,00	01.05.2026	1/1	0	kr 7 320,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	23 407,00 k4	kr 1,00	01.05.2026	1/1	0	kr 23 407,00
4260	VANN - BOLIG	2 700,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 38 968,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	15,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 18 647,00
4360	AVLØP - BOLIG	2 700,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 118 269,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	15,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 42 504,00
60	ESkatt Bolig	25 215 000,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 80 688,00

**kr 388 584,00**



## Eiendomsstatus, ordre 9094889

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 439	<b>Bnr:</b> 265	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	12497 m <sup>2</sup>		

#### 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:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b> 530 - Hensyn friluftsliv
<b>Reguleringsplaner:</b> 130 Fuglevik Vest III	<b>Vedtatt:</b> 28.04.1980	<b>Formål:</b> 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 400 - Offentlig friområde 160 - Offentlig bebyggelse 310 - Kjørevei <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b> <a href="#">Regbest130_160.pdf</a>		

### 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 30.03.2026



**KRÅKERØY KOMMUNE**

BYGNINGSVESENET

Telefon (032) 40 411

**Brukstillatelse**

Idet en viser til plan- og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av enebolig på gnr. 39, bnr. 265, Svenskeberget 79.

Eneboligen eies av Fredrikstad og Omegn boligbyggelag A/L, Dampskipsbrygga 10, 1600 Fredrikstad.

Boligen er oppført i hht. tegning og byggemelding godkjent i bygningsrådet, 21.8.86 som sak 162/86.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Understøttelse (stolper) av tak mot syd og vest er ikke ferdig.
2. Røkvarsler er ikke montert.
3. Utvendig tilbakefylling og planeringsarbeide er ikke ferdig og må utføres slik at det blir forskriftsmessig fall fra mur.
4. Trapp ved inngang og verandadør er ikke ferdig.
5. Det må monteres plate på 80 cm på gulv foran ovn.
6. Avstand mellom stigeletrinn på taket skal være maks. 35 cm.
7. Avkjørsel med stikkrenne må settes i forskriftsmessig stand og i henhold til godkjent situasjonsplan.
8. Ferdigmelding med inntegnet utvendig stoppekran må innleveres.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato. Unntak av pkt,2 som må utbedres omgående.

Gjenpart av brukstillatelsen er sendt ansvarshavende, Magnar Huse, Veidekke A/S, Postboks 68, 17<sup>20</sup> Greåker.

Kråkerøy bygningsvesen, 8.10.87

*Leif Berg Andersen*  
Leif Berg Andersen  
bygningssjef

*Ture Nilsen*  
Ture Nilsen  
bygningsskontrollør.



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 265 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Svenskeberget 79, 1673 KRÅKERØY

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

3579 Fuglevik Vest Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

**Adresse:** Svenskeberget 79 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 6490743  
**Eiendom:** 439 / 265 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Ikke utført 28.01.2025  
**Hypighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 31.03.2026  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:**  
**Avtale nr:** 19964

*Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.*

## **OBS !**

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

F e s t e k o n t r a k t .

## § 1.

Parter, eiendom, areal.

Kråkerøy kommune bortfester herved ønr. 39 bnr. 265 i Kråkerøy til Fuglevik Vest Borettslag.

Kart, og oppmålingsforretning over tomten som har et samlet areal på 17000 kvm., er holdt 25/3- 85.

## § 2.

Festetid og -avgift.

Festeforholdet er ikke tidsbegrenset.

Så lenge det på festeretten og hus på tomten hviler lån i Den Norske Stats Husbank, kan festet ikke bringes til opphør.

Den årlige festeavgiften er 6 % av arealets verdi kr. 170000 og utgjør således kr. 10.200,- , som betales forskuddsvis med en halvpart hvert års 1. januar og 1. juli, første gang 1.juli 1985.

Det betales da for tiden til 1/1 - 1986 idet festeforholdet ansees påbegynt 15.mai 1985 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15% p.a.

Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1/7-1995 i samsvar med bevegelsen i konsumprisindeksen. Hvis det etter lovgivningen senere i festetiden blir anledning til å foreta oftere regulering skal hver av partene kunne kreve dette gjennomført.

## § 3.

Skade på grunnen.

Tomten bortfestes i den stand det forefinnes på overdragelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved tomten eller for skade ved sprekkdannelser, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv el. lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til den forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

- 2 -

§ 4.

Benyttelse.

Tomten skal benyttes til oppføring av bolighus, og kan ikke gis annen anvendelse uten kommunens samtykke.

Festeren har disposisjonsrett til grunnen under tomten i den utstrekning som den nevnte benyttelse krever etter de til enhver tid gjeldende lov- og vedtektsbestemmelser. Forøvrig har kommunen disposisjonsretten. For mulig skade ved utøvelsen av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig overfor festeren.

§ 5.

Pantesikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen l. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på arealet, samt i tilfelle brann i husenes forsikringssum.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholdes øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til å heve kontrakten eller for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

§ 6.

Forskjellige bestemmelser.

Hvis det etter kommunens skjønn viser seg nødvendig å føre kabler eller ledninger i eller over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes. Det må ikke anlegges murer, beplantninger eller annet som vil vanskeliggjøre vedlikeholdet.

§ 7.

Voldgift.

Eventuell tvist i forbindelse med nærværende festekontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med reglene i Tvistemålslovens kapitel 32.

§ 8.

Omkostninger.

Festeren betaler alle omkostningene ved opprettelse og tinglysing av festekontrakten og ev. senere fornyelser.

- 3 -

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Kråkeroøy, den 21. mai 1985.



*Carl Hiltner*

Fuglevik Vest Borettslag a/l

*Olav Berg Erik Andersen*

Det bekreftes at ovenstående er undertegnet av ovennevnte og at de er over 18 år.

, d. u. s.

*[Signature]*  
Knut Kjellberg  
Slevik Platå 38  
1620 Gressvik

*[Signature]*  
Kr. Johannessen  
Rådmann Karlsensvei 1  
1600 Fredrikstad



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://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:** Svenskeberget 79  
1673 KRÅKERØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Strandli-Halvorsen**Telefon:** 928 96 443  
**E-post:** andreas.strandli-halvorsen@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 viderefordlet 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