



aktiv.

Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Moderne og romslig 4-roms fra 2019 med utsikt, overbygget balkong og to parkeringsplasser!



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 402 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 588 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 991 350,-
Felleskostn.: Kr 24 818,-
Selger: Rickard Lars Ragnar Lindqvist

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 106/111 kvm
Tomtstr.: 2186 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 603, bnr. 319
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1111250035

Moderne og romslig 4-roms fra 2019 med utsikt, overbygget balkong og to parkeringsplasser!

Velkommen til Kompaniveien 3! Her finner du en flott andelsleilighet fra 2019 med god standard, romslige løsninger og en fantastisk beliggenhet med utsikt mot nærområdet og golfbanen. Med to parkeringsplasser, en stor overbygget balkong og gjennomtenkte planløsninger, ligger alt til rette for et komfortabelt hjem!

Dette er en lys og moderne 4-roms med stilrent design og gjennomtenkte løsninger. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen fra HTH skaper en sosial og innbydende atmosfære, og den store, overbygde balkongen gir ekstra rom for hygge året rundt. Tre lyse soverom gir gode muligheter for både familie og hjemmekontor. Lekkert bad med varmekabler og separat WC-rom sørger for komfort i hverdagen. Dette er en funksjonell og attraktiv bolig med god plass og smarte løsninger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i fellesareal

4. etasje

BRA-i: 106 m² Entré/gang, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue/kjøkken, Rom med vaskemaskin

TBA fordelt på etasje

4. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2186 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med gress og beplantning, asfalterte adkomstveier og steinlagte gangveier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Beliggenheten er særdeles gunstig med kort vei til alle daglige nødvendigheter. I nærområdet finner du blant annet Rema 1000 og Europris, og det er kort vei til både barnehager og skoler. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og det er gode gang- og sykkelveier inn til Fredrikstad sentrum.

For de aktive er området et eldorado. Gamle Fredrikstad Golfklubb ligger rett i nærheten, og tilbyr en 18-hulls bane av høy standard. I nærheten finner du også lysløyper, skogsterreng og Kongstenhallen med både inne- og utendørs badebasseng. Begbyåsen og skogen rundt gir fantastiske turmuligheter.

Fredrikstad sentrum byr på et yrende byliv, spesielt rundt den kjente Brygga. Her kan du nyte et variert kulturtilbud hele året. Den historiske Gamlebyen, med sine unike butikker, kunstgallerier, restauranter og kaféer, er bare en kort tur unna.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til fjell, asfaltert parkeringskjeller. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Flat takkonstruksjon med asfalttakbelegg og Sedum. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.04.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Entré/gang, toalettrom, bad, 3 soverom, bod, stue/kjøkken, rom med vaskemaskin

Standard

Velkommen til Kompaniveien 3! Her finner du en flott andelsleilighet fra 2019 med god standard, romslige løsninger og en fantastisk beliggenhet med utsikt mot nærområdet og golfbanen. Med to parkeringsplasser, en stor overbygget balkong og gjennomtenkte planløsninger, ligger alt til rette for et komfortabelt hjem!

Leiligheten ligger i 4. etasje i et moderne bygg og byr på en stor og innholdsrik planløsning. Fra inngangspartiet kommer du inn i en gang med god plass til yttertøy og sko. Videre ledes du inn i hovedrommet, der åpen løsning mellom stue og kjøkken

skaper en sosial og innbydende atmosfære. Her har du plass til både en romslig sofagruppe og spisebord, og kjøkkenøya gir en praktisk avdeling mellom kjøkken og oppholdsrom. Kjøkkenet fra HTH er utstyrt med kvalitetsrike hvitevarer, god skaplass og en kjøkkenøy.

Fra hovedrommet har du direkte utgang til en romslig, overbygget balkong hvor du kan nyte solen og utsikten. Her er det god plass til både sittegruppe og grill. Leiligheten har tre gode soverom, som alle er lyse og innbydende. I tillegg finnes det en praktisk bod/teknisk rom som gir gode oppbevarings muligheter.

Leiligheten har et moderne bad med varmekabler i gulvet, innredning med servant, vegg hengt toalett og dusjhjørne med glassdører. I tillegg finnes et separat WC-rom med flislagte vegger, varmekabler og servant. I bakkant av kjøkkenet finner du et rom med opplegg for vaskemaskin.

Denne leiligheten ligger i et populært og veletablert område med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Rema 1000 og Europris ligger i nærheten, og det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. For den aktive ligger Gamle Fredrikstad Golfklubb rett ved, med sin flotte 18-hulls bane. I tillegg byr nærområdet på flotte turområder, lysløyper og tilgang til Kongstenhallen med både inne- og utendørs badebasseng. Fredrikstad sentrum er lett tilgjengelig, med sitt pulserende byliv, hyggelige kaféer, restauranter og kulturtilbud året rundt. Den historiske Gamlebyen er også bare en kort tur unna.

Dette er en god mulighet til å sikre seg en moderne, romslig og velutstyrt leilighet med fantastisk beliggenhet!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2019. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm. To parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand. 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.

Innvendig.

På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater og himlingsplater på bad.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Opplegg for vaskemaskin på rom innenfor kjøkken.
- Varmtvann og vannbåren gulvvarme via felles varmeanlegg i kjeller.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Parkeringsplass i felles anlegg. Med denne leiligheten følger plass nummer 61 og 62. parkeringsplass 61 er en HC parkering, har ikke ny eier behov for HC parkering og det oppstår behov for HC parkering hos en annen beboer, kan det bli byttet plass med vedkommende.

e vedlagt oversikt over garasjeplasser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7188657

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Vannbåren gulvvarme i øvre rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 402 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 475 804

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 903 215

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

Herav:

Garasje 300,-

Felleskostnader 5.099,-

Akonto oppvarming 848,-

Kapitalkostnader OBBK01 18.571,-

Varme og varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 24 818

Andel Fellesgjeld

Kr 3 588 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Andel fellesformue

Kr 55 268

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyngen Borettslag

Organisasjonsnummer

923314210

Andelsnummer

35

Om borettslaget

- Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.
 - Borettslaget eier gnr. 603 bnr. 319 i Fredrikstad kommune. Borettslaget er sameier i Gneisen Utomhussameie på gnr. 603 bnr. 313 (felt B4) sammen med Granitten borettslag, som eier gnr. 603 bnr. 320. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, gjesteplasser, trafo og forholdet mellom sameierne.
 - Borettslaget er også sameier i et realsameie på gnr. 603 bnr. 309 sammen med boligselskapene på felt B1-B5. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.
- Se vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget har et fellesrom samt takterrasse som kan bookes av beboerne. Vedlagt i salgsoppgaven ligger regler for bruk av innearealet (fellesrommet) og takterrassen i 5. etasje Kompaniveien 3.

Gneisen Utomhussameie - ansvar alt utomhus.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Obos opplyser: Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget hadde i 2024 et årsresultat på kr. 8.375.575,-.

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 å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en

minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 603, bruksnummer 319 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 35 i Lyngen
Borettslag med orgnr. 923314210

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/603/319:

26.09.2019 - Dokumentnr: 1131222 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:603 Bnr:313

01.01.2020 - Dokumentnr: 717700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:603 Bnr:319

01.01.2024 - Dokumentnr: 2082 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:603 Bnr:319

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 3 bygg (blokkbebyggelse), totalt 66 leiligheter med tilhørende parkerings kjeller, datert den 09.03.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1136- Hagestensasåsen B04 og B05 med gjeldende bestemmelser, datert 9.februar 2017. Formål: 1113 - Boligbeb. -

blokkbebyggelse.

Se salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål 1110 - Boligbebyggelse.

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radon utsatt område med høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i en gul støysone med støy fra veg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 402 000 (Prisantydning)

3 588 000 (Andel av fellesgjeld)

6 990 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 991 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 999 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 002 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
9 950 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk. Første ink.
6 450 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 135 210

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

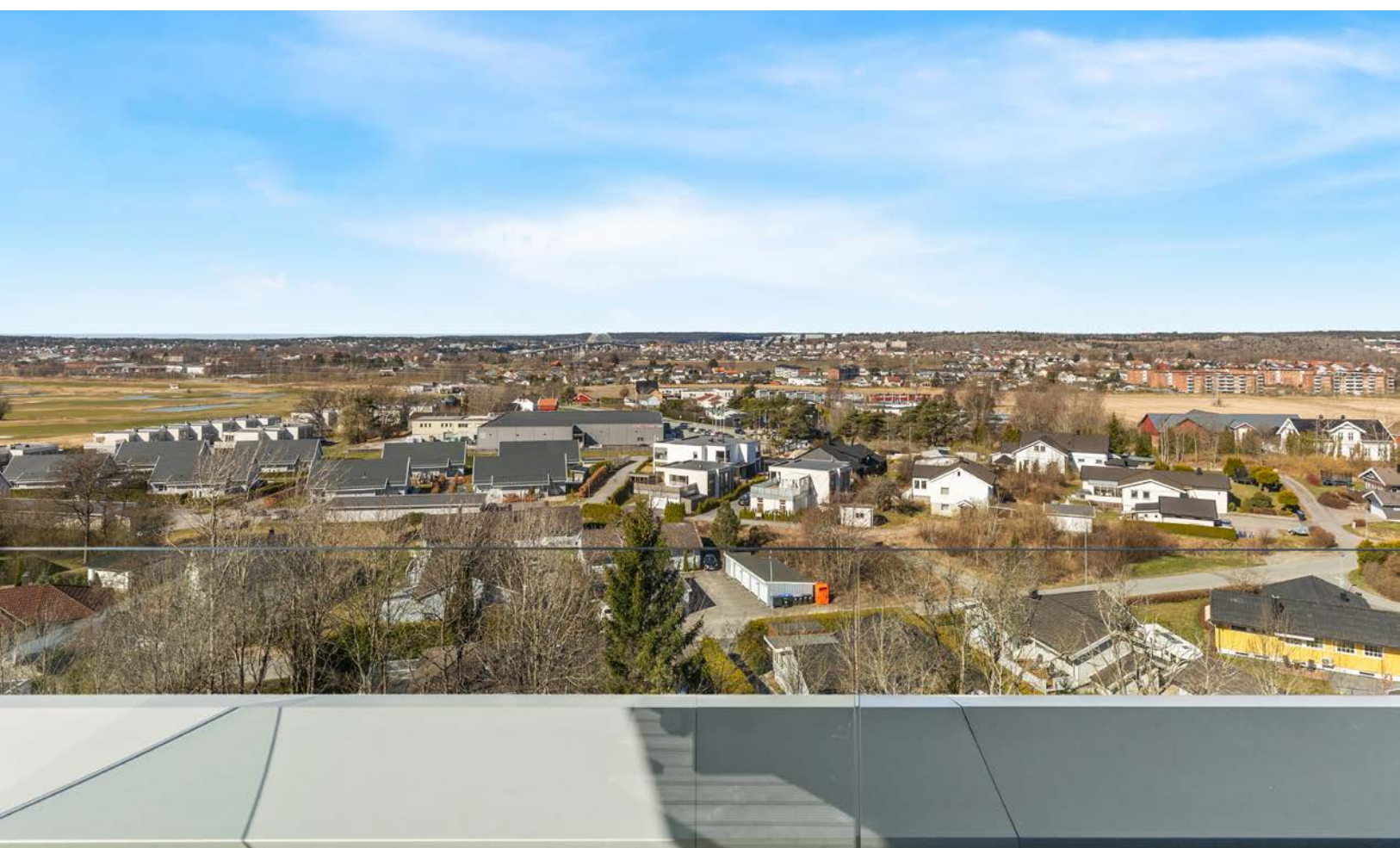
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

19.05.2025



































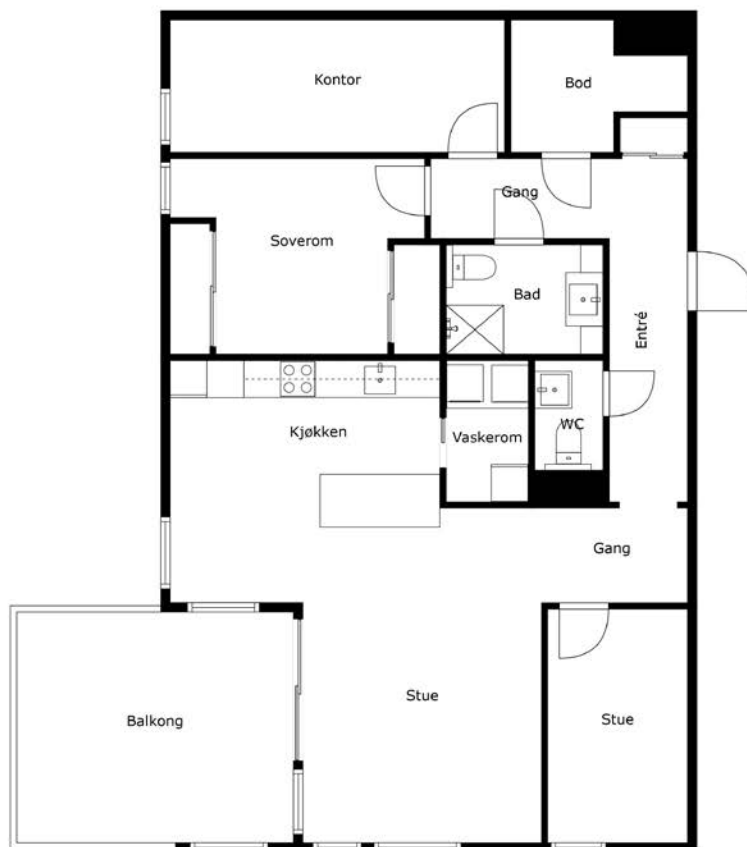


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 603, bnr. 319



Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 13784-3794

Referansenummer: CR2437

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2019.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.
To parkeringsplasser i felles garasjekjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

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.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 2019

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater og himlingsplater på bad.

VARMEKILDER

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.
Vannbåren gulvvarme i øvre rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Opplegg for vaskemaskin på rom innenfor kjøkken.

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via felles varmeanlegg i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

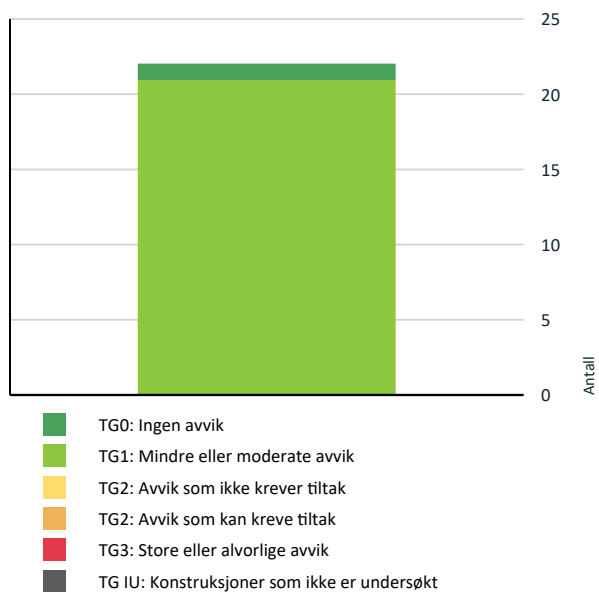
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

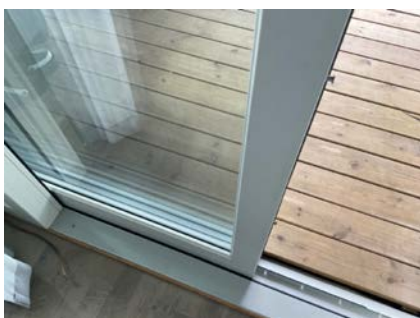
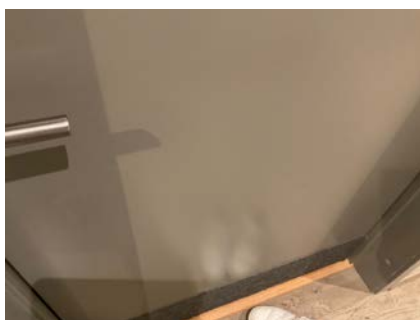
UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

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

! TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 16 kvm.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 121 cm og er innenfor dagens krav.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater og himlingsplater på bad.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

! TG 0 Radon

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater i taket.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre og normale verdier.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

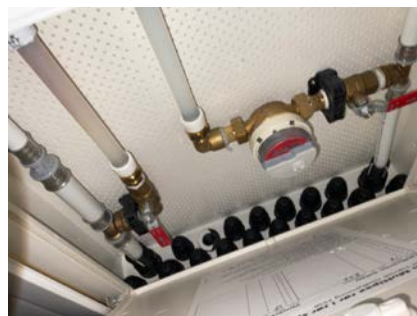
Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert på rom innenfor kjøkken. Rommet har ikke eget sluk og er derfor ikke betegnet eller vurdert som et våtrom. Løsningen vurderes dog tilfredsstillende da det er montert Waterguard.

! TG 1 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via felles varmeanlegg i kjeller.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Relativt nytt el anlegg.

Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.



TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	106			106	16
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	106	5			16
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue/kjøkken, Rom med vaskemaskin		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	101	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Rickard Lars Ragnar Lindqvist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	603	319		0	2186 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kompaniveien 3

Hjemmelshaver

Lyngen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lyngen Borettslag	923314210			Rickard Lars Ragnar Lindqvist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig område på Begbyåsen i Fredrikstad - et nyere, attraktivt boligområde. Det er kort vei til Begby senter, ellers er det kort vei til busstopp og få kilometer inn til sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Flere dagligvarebutikker i nærheten. Få minutter med bil til Fredrikstad sentrum hvor du finner det meste av sentrumsfasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole. Eiendommen ligger rett ved skogen og lysløype.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med gress og beplantning, asfalterte adkomstveier og steinlagte gangveier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til fjell, asfaltert parkeringskjeller. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Flat takkonstruksjon med asfalttakbelegg og Sedum. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CR2437>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250035	
Selger 1 navn	
Rickard Lars Ragnar Lindqvist	
Gateadresse	
Kompaniveien 3	
Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1639
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	7453502

Document reference: 1111250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RLRL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250035

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rickard Lindqvist	e4c8b9017f92de04f87d531 bc21c8035a1f07f74	09.04.2025 14:34:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

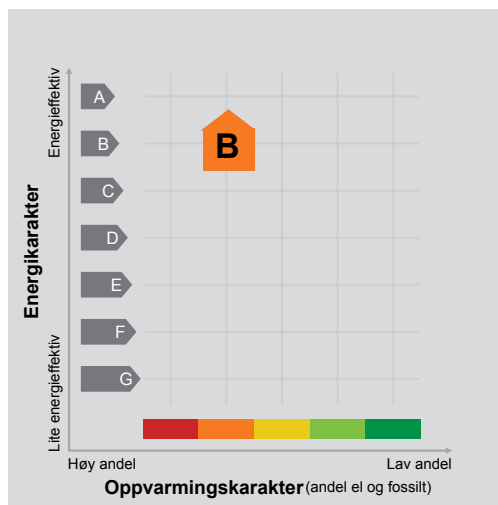
Document reference: 1111250035

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kompaniveien 3
Postnummer	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	603
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300679112
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-94176
Dato	19.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2017

Bygningsmateriale:

BRA: 41

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kompaniveien 3	300679112	H0302	0	0	35

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	107 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	261,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,05 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	106 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.4.2020

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,5 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 647 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 907 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 497 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 647 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 647 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,0 %
--------------------------------------	--------

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

8381892

4176/3007

18.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2025.

Boligselskap: 4176 Lyngen Borettslag
Organisasjonsnr: 923.314.210
Andelseier: Rickard Lars Ragnar Lindqvist
Leieobjektnr: 3007
Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 35
Borettsinnskudd: kr 2.400.000,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7188657.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Se vedtektenes vedlegg hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Noen leiligheter har ervervet to garasjer. Garasje nr. 2 kan selges internt.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for skiltbestilling: Styret
- Nøkkelbestilling: Send epost til oef@obos.no eller ved personlig oppmøte i OBOS, Storgt.5 med nr. og legitimasjon.
- BOSTART: For enkelte andeler gjelder OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Utfyllende info Vibbo.
- Flg. leil.numre. har f.t. BOSTART: 104, 106, 1005, 2005, 2010, 3005, 4004.
- Fors.avtale: Tryg avtale nr. 7188657.
- Felleskostnader – Varme og varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk.
- Gneisen Utomhussameie - ansvar alt utomhus.
- Elbil lading - Movel drifter anlegget inkl. utfakturerings forbruk eiere.
- Borettslaget har et fellesrom samt takterrasse som kan bookes av beboerne.
- Kostnader for felleslånet reguleres i takt med lånekostnadene.

- Individuell nedbetaling av fellesgjeld: send epost til oef@obos.no Oppgi leil.nr. navn, borettslag og beløp du vil nedbetale.
- Borettslaget har fått støtte fra OBOS til innkjøp av blomsterkasser på felles takterrasse i nr. 3.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207830399 A		80.207.025,-	34 år 9 md.	12		Flyt	5,35%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 25.209,- pr. md.

Herv:

Garasje	300,-
Felleskostnader	5.099,-
Akonto oppvarming	848,-
Kapitalkostnader OBBK01	18.962,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.751,-	194.610,-	55.268,-	3.596.954,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207830399	3.587.657,-	18.962,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.588.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist tlf.22 98 89 47 ev. pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Emil Sebastian Løvås Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKST, e-post: emil@loevaas.org.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Lyngen borettslag org nr 923 314 210.

vedtatt i stiftelsesmøte 29. mai 2019 og sist endret på ordinær generalforsamling 17.4.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lyngen 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.

(3) Borettslaget eier gnr. 603 bnr. 319 i Fredrikstad kommune. Borettslaget er sameier i Gneisen Utomhussameie på gnr. 603 bnr. 313 (felt B4) sammen med Granitten borettslag, som eier gnr. 603 bnr. 320. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, gjesteplasser, trafo og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget er også sameier i et realsameie på gnr. 603 bnr. 309 sammen med boligselskapene på felt B1-B5. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

(5) 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.

(6) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. OBOS fører oversikt over hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= Prisregulert kjøpesum

- Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av Opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus, og hvis Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus er en del av
- Boliger i alt.

- Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

Dersom statistikken som inngår i definisjonen av Prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).
 2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
 - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
 - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
 - Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus er en del av
 - Blokkleiligheter (boligtype)
- En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 2.

(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.

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. OBOS BBL har

forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 2 samt vedtektene punkt 3-3.

(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 Forkjøpsrett til andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, har OBOS BBL eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet (og til Prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.).

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en andel OBOS BBL har en eierandel i overdras i sin helhet til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Ved senere omsetning av en andel som er overdratt til OBOS etter punkt 3-3 (2), gjelder de ordinære reglene om forkjøpsrett.

3-4 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. 3-4 (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 opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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, til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter, ved behov, å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring utenfor takterrassen.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantennor og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Følgende tre garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 10, 13 og 28. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Lyngen borettslag.

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut internt i borettslaget.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

Andelseiere som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, men har parkeringsplass med ladepunkt kan bytte parkeringsplass med andelseier som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes til styret, slik at listen som følger som vedlegg til vedtektene blir oppdatert.

De som disponerer el-bil / ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene følger borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelen. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(10) Generalforsamlingen 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 karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50 % etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil belastes med et akontobeløp. Styret besørger årlig avlesning og avregning.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(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 beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, 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.

VEDLEGG 1 LYNGEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr: 20.01.2020

Leil.nr	Andel	Bruksrett til garasjeplassnr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	1	4		4	
102	2	19		19	
103	3	7		7	
1001	4	21		21	
1002	5	20		20	
1003	6	28 og 29	El-bil, 28 er HC- plass og omsettelig	29	
1004	7	15	15 er HC-plass	15	
1005	8	18		18	
2001	9	17		17	
2002	10	34		34	
2003	11	16		16	
2004	12	13 og 14	13 er omsettelig	13 og 14	Kjøpt ekstra bod
2005	13	11		11	
3001	14	32		32	
3002	15	33		33	
3003	16	9 og 10	10 er omsettelig	9 og 10	Kjøpt ekstra bod
3004	17	30 og 31		30 og 31	Kjøpt ekstra bod
3005	18	12		12	
4001	19	2 og 12		2	
4002	20	5 og 6	El-bil	5	
4003	21	1		1	
4004	22	8		8	
104	23	64		64	
105	24	46		46	
106	25	63		63	
1006	26	44		44	
1007	27	45		45	
1008	28	37		37	
1009	29	65		65	
2006	30	26 og 40		40	
2007	31	47 og 48	El-bil	47	
2008	32	27		27	
2009	33	38		38	
3006	34	25 og 39	El-bil	39	
3007	35	61 og 62	61 er HC-plass	62	
3008	36	35		35	
3009	37	36	El-bil	36	
4005	38	23 og 24		23	
4006	39	42 og 43	El-bil	42 og 43	Kjøpt ekstra bod
4007	40	22		22	
4008	41	41		41	
107	42	49	El-bil	48 og 49	Kjøpt ekstra bod
108	43	77		77	
109	44	52		52	

1010	45	51		51	
1011	46	50		50	
1012	47	79		79	
1013	48	58		58	
1014	49	72		72	
2010	50	76		76	
2011	51	54 og 55		54	
2012	52	75		75	
2013	53	74		74	
2014	54	71		71	
3010	55	70		70	
3011	56	78 og 59	El-bil	78 og 59	Kjøpt ekstra bod
3012	57	69		69	
3013	58	68		68	
3014	59	67		67	
4009	60	73 og 56		73	
4010	61	60 og 57	El-bil på begge	60	
4011	62	53		53	
4012	63	66		66	

VEDLEGG 2 LYNGEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER LEILIGHETER MED OBOS BOSTART
 àjour pr: 13.1.2022

Leil.nr	Andel
104	23
106	25
1001	4
1005	8
2005	13
2010	50
3005	18
4004	22

VEDTEKTER

for

GNEISEN UTOMHUSSAMEIE

Gnr 603 bnr 313 i Fredrikstad kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 01.11.2019, sist endret 3.4.2024

§ 1

Navn

Sameiets navn er Gneisen utomhussameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en felles utomhuseiendom på Begbyåsen i Fredrikstad.

Eiendomsgrensene for gnr 603 bnr 313 fremgår av matrikkelen.

De enkelte sameieres (boligselskapenes) eiendommer tilsvarer i all hovedsak fotavtrykkene til sameiernes bygninger. Utomhuseiendommen utgjør alt restarealet på Begbyåsen felt 4 inklusive to garasjekjellere under de enkeltes bygninger.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Lyngen borettslag og Granitten borettslag eier eiendommen sammen. De eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

I fellesskap betegnes de 2 borettslagene som **Sameiere/Sameierne**.

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Lyngen borettslag, gnr 603 bnr 319	4916/10150
Granitten borettslag, gnr 603 bnr 320	5234/10150

§ 4

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommer som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har enerett på bruk av hvert sitt garasjeanlegg.

På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Beplantning innenfor Sameiernes egne eiendommer tillates etter forutgående samtykke fra styret i Sameiet. Det samme gjelder etablering av plattinger, leegger, markiser eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både hva gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom.

Utebelysningen på Sameiets eiendom er koblet til de enkelte Sameiernes strømmålere, men drift- og vedlikehold av belysningen er Sameiets ansvar.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom.

§ 6

Rettslige disposisjoner

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer: Gnr 603 bnr 319 og 320.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever enighet skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsrapport,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Møteform årsmøte

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at eierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Hvis årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når begge sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder annenhvert år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
- 3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bl.a.:

- a) Snørydding og strøing
- b) Gressklipping og grøntarbeid
- c) Drift og vedlikehold lekeplass, benker o.l
- d) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisjon og styrehonorar

Sameierne har hvert sitt anlegg for renovasjon og det skal bestrebes at kostnad knyttet til renovasjon betales av den enkelte sameier. Dersom det ikke er mulig eller hensiktsmessig, fordeles kostnad etter sameierbrøk.

Hver sameier skal betale for drift og vedlikehold av eget garasjeanlegg som ligger under den enkelte sameiers bygninger. Det inkluderer også bygningsforsikring.

Hver sameier har sin egen trafo og det skal bestrebes at kostnad knyttet til drift og vedlikehold av trafo betales av den enkelte sameier. Dersom det ikke er mulig eller hensiktsmessig, fordeles kostnad etter sameierbrøk.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

HUSORDENSREGLER FOR

LYNGEN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 02.01.2020, sist endret 17.4.2024

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan kun utføres i tidsrommet 08-21 på hverdager og 10-18 på lørdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufing og tørking av tøy kan skje innenfor rekkverk og vinduer på egne balkonger og markterrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Av brannhensyn og generell estetikk skal ikke balkongen benyttes til oppbevaring av søppel og annen skrot.

På grunn av fallfare/sikkerhet skal ikke blomsterkasser og annet henges på utsiden av rekkverk eller vinduer.

§ 4 Bruk av felles takterrasse

Takterrasen i 5 etg i Hus 2 kan benyttes av alle beboere i Lyngen Borettslag. På generelt grunnlag legges sunn fornuft og Husordensreglene § 2, 3, 6, 12 og 13 til grunn for reglene på takterrasen. Det presiseres dog følgende:

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster på takterrassen skal det vises hensyn til øvrige brukere.
Private gjenstander og møbler skal ikke oppbevares eller hensettes hverken ute eller inne.
Bord og stoler som flyttes eller samles skal plasseres der de sto på forhånd.
Søppel og tomgods skal ikke etterlates hverken ute eller inne etter endt bruk av arealene.
Vis aktsomhet og respekt for øvrige brukere.

§ 5 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. P-plassene skal kun benyttes til motorkjøretøyer. Det er ikke lov å lagre eller oppbevare annet på parkeringsplassene. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Felles p-plasser utomhus er beregnet til gjester for beboere i Lyngen Brl og Granitten Brl.

Beboere skal ta hensyn og vise aktsomhet ved å tilpasse farten ved kjøring i garasjeanlegget.

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 7 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må brettes flatt og legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje legges i egen beholder på borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9 Fasadeendringer

Arbeider som medfører inngrep/endring av fasade eller flate på yttervegg mot fellesareal, herunder utskifting av vinduer og dører, innglassing av balkonger, hulltaking, utvendig montering av lamper og belysning på balkong, montering og fargevalg av markiser, parabol, varmepumper, endring av farger etc, kan kun gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 10 Endringer av fellestekniske installasjoner

Arbeider på fellestekniske anlegg så som kjøkkenhette, luftventiler, sprinkleranlegg, vann, avløp eller elektrisitet må utføres i samsvar med gjeldende regelverk og de forutsetninger som ligger til grunn for anlegget. Det kreves styrets godkjenning for slike arbeider som berører fellesanlegg.

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over.

Ved utløst brannalarm er det viktig at alle umiddelbart går ut. Heisene skal ikke benyttes. Er alarmen utløst i egen leilighet og det ikke er reell fare har man fire minutter på seg til å nullstille alarm før utrykning fra brannvesenet starte. Er du helt sikker på at det ikke er noen reell fare, skal du ringe brannvesenet på 110 og melde fra slik at man slipper å betale for en unødvendig utrykning. Om branninstruksene ikke blir fulgt og det blir påvist uforsiktighet kan styret viderefakturere for utrykninger fra brannvesenet. Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§ 12. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 13 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Lyngen Borettslag

Regler for bruk av innearealet (fellesrommet) og takterrassen i 5. etasje Kompaniveien 3

1. Beboere i Lyngen borettslag kan reservere fellesrommet til selskap eller andre sosiale sammenkomster. Bookingen foretas på skjemaet som ligger på borettslagets hjemmeside www.vibbo.no/Lyngen.
2. Bestilleren skal oppgi fullt navn, leilighetsnummer og telefonnummer, slik at vedkommende kan kontaktes dersom det skulle bli nødvendig. Bestilleren skal være til stede under arrangementet og er ansvarlig for at reglene for bruk av fellesrommet følges. Det skal ryddes opp og gjøres pent etter bruk. Brukt servise skal vaskes opp. Styret i Lyngen kan booke fellesrommet for andre offisielle arrangement.
3. De som har booket fellesrommet kan benytte halvparten av den utvendige takterrassen. Den andre halvdelen av takterrassen skal alltid være tilgjengelig for alle i borettslaget.
4. Brukerne av fellesrommet skal ta hensyn til at støy kan forplante seg til de nærmeste beboerne, både via trappeoppgangen og utendørs og når dører åpnes og lukkes. Musikk kan legges til, men ikke for høyt. Selskapeligheter skal avsluttes kl. 23.00 slik det står i husordensreglene.
5. Hund, katt eller andre kjæledyr tillates ikke i fellesrommet, av hensyn til dem som har allergier. Røyking er ikke tillatt i fellesrommet.
6. De som røyker utendørs eller bruker snus, må ha med eget askebeger og fjerne sneiper og snusrester på forsvarlig måte. Det skal ikke kastes i blomsterbedet/staudebedet eller utenfor takterrassen.
7. Kjæledyr tillates ikke på takterrassen, men styret kan innvilge dispensasjon i spesielle tilfeller (eks. Svaksynt avhengig av hund, sykdom el.a. særskilte grunner). Komiteen ønsker med dette å sikre et mest mulig rent uteareal og at også de som er engstelige for hunder skal føle seg trygge på takterrassen.
8. Det er ikke tillatt å overnatte i fellesrommet.

Protokoll til årsmøte 2025 for LYNGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923314210

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. mars kl. 09:00 til 4. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Annette Langvik og Bjørnar Sætnan er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Regler for bruk av takterrassen

Fremmet av: Bjørnar Sætнан

Vi har hatt en egen komite med representanter fra hver blokk som har utarbeidet regler for bruk av takterrassen. Styret har gjort noen små justeringer

Forslag til vedtak:

Bør vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Beboermøte

Fremmet av: Anne Margrethe Hulleberg Johansen

Styret innkaller til minst ett fysisk beboermøte hvert år hvor saker av felles interesse og betydning for beboerne kan drøftes

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om beboermøte, men ønsker å avholde slike møter ved behov, ikke som en fast årlig ordning.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Styret skal hvert år avholde minst ett beboermøte hvor saker av felles interesse for beboerne kan drøftes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Nye nettleverandører- fritt valg - mulighet til å velge mellom en til to leverandører i tillegg til Telia

Fremmet av: Rita Irene Nicolaisen

Vi ønsker at styret sjekker ut om det er mulig å få en eller to leverandører i tillegg til Telia som nettleverandør. Slik det er nå har vi kun ett valg, og det er Telia. Vi har svært dårlig erfaring med Telia - mister stadig signaler (feilen ligger hos de) og dårlig hastighet selv om vi betaler for utvidet hastighet. I tillegg til dette er det nesten umulig å få kontakt med kundeservice. Ønsker at styret utreder om vi kan ha mulighet til å velge mellom to-tre leverandører slik de har i Granitten borettslag. Slik det fungerer idag har Telia monopol i vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret gjør en utredning

Forslag til vedtak:

Styret vedtar forslaget og styret gis mandat til å forhandle med en-to ytterligere nettleverandører i tillegg til Telia som Lyngen har som eneste nettleverandør idag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endring i husordensreglene §2 Ro

Fremmet av: Liv-Janet Selmer

Husordensregler §2 3.linje: "Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd" utvides med "Selskapelige sammenkomster i fellesrommet i 5.etg. skal avsluttes kl.23.00"

Begrunnelse: Se vedlegg (gi beskjed dersom begrunnelsen ikke lar seg åpne)

Styrets innstilling

Styret viser til reglene for bruk av fellesrom/takterrasse som nå ligger til avstemming på årsmøtet. Komiteen som utarbeidet forslaget var ikke enige når det gjaldt punkt 4, så Styret valgte å gå for ordlyden "stille etter kl 23:00" som samsvarer med husordensreglene. Begrunnelsen vår er at når arrangøren har fått gjestene til å

forlate fellesrommet kl 23:00 så må det være rom og tid for arrangøren å kunne rydde lokalene etter kl 23:00.
Styrets innstilling er at det ikke gjøres endringer i husordensreglene

Forslag til vedtak:

Selskapelige sammenkomster i fellesrommet i 5. etasje skal avsluttes kl.23.00



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

Emil S. Vefferstad Løvås (leder), Annette Langvik og Bjørnar Sætnan ble alle valgt i 2024 for 2 år og er således ikke på valg i år.

Det skal nå velges 1 styremedlem, samt 2 varamedlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Imrik (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Imrik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Esmaeil Akbari Ghannad (27 stemmer)

Håkon Hansen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Esmaeil Akbari Ghannad

Håkon Hansen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS' generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Delegat og varadelegat må være andelseiere.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Emil S. Vefferstad Løvaas (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emil S. Vefferstad Løvaas

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Annette Langvik (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Annette Langvik

Protokollen signeres av:

Annette Langvik /s/
protokollvitne

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Bjørnar Sætнан /s/
protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4176

LYNGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYNGEN 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 1. mars kl. 09:00 og lukker 4. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4176>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Regler for bruk av takterrassen
7. Beboermøte
8. Nye nettleverandører- fritt valg - mulighet til å velge mellom en til to leverandører i tillegg til Telia
9. Endring i husordensreglene §2 Ro
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LYNGEN 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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Annette Langvik og Bjørnar Sætnan er valgt.

Sak 3

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Lyngen Borettslag årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000.

Sak 6

Regler for bruk av takterrassen

Forslag fremmet av:

Bjørnar Sætnan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt en egen komite med representanter fra hver blokk som har utarbeidet regler for bruk av takterrassen. Styret har gjort noen små justeringer

Forslag til vedtak

Bør vedtas

Vedlegg

2. Regler for bruk av takterrassen (se side 24)

Sak 7

Beboermøte

Forslag fremmet av:

Anne Margrethe Hulleberg Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innkaller til minst ett fysisk beboermøte hvert år hvor saker av felles interesse og betydning for beboerne kan drøftes

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om beboermøte, men ønsker å avholde slike møter ved behov, ikke som en fast årlig ordning.

Forslag til vedtak

Vedtak: Styret skal hvert år avholde minst ett beboermøte hvor saker av felles interesse for beboerne kan drøftes.

Sak 8

Nye nettleverandører- fritt valg - mulighet til å velge mellom en til to leverandører i tillegg til Telia

Forslag fremmet av:

Rita Irene Nicolaisen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret sjekker ut om det er mulig å få en eller to leverandører i tillegg til Telia som nettleverandør. Slik det er nå har vi kun ett valg, og det er Telia. Vi har svært dårlig erfaring med Telia - mister stadig signaler (feilen ligger hos de) og dårlig hastighet selv om vi betaler for utvidet hastighet. I tillegg til dette er det nesten umulig å få kontakt med kundeservice. Ønsker at styret utreder om vi kan ha mulighet til å velge mellom to-tre leverandører slik de har i Granitten borettslag. Slik det fungerer idag har Telia monopol i vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret gjør en utredning

Forslag til vedtak

Styret vedtar forslaget og styret gis mandat til å forhandle med en-to ytterligere nettleverandører i tillegg til Telia som Lyngen har som eneste nettleverandør idag.

Sak 9

Endring i husordensreglene §2 Ro

Forslag fremmet av:

Liv-Janet Selmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregler §2 3.linje: "Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd" utvides med "Selskapelige sammenkomster i fellesrommet i 5.etg. skal avsluttes kl.23.00"

Begrunnelse: Se vedlegg (gi beskjed dersom begrunnelsen ikke lar seg åpne)

Styrets innstilling

Styret viser til reglene for bruk av fellesrom/takterrasse som nå ligger til avstemming på årsmøtet. Komiteen som utarbeidet forslaget var ikke enige når det gjaldt punkt 4, så Styret valgte å gå for ordlyden "stille etter kl 23:00" som samsvarer med husordensreglene. Begrunnelsen vår er at når arrangøren har fått gjestene til å forlate fellesrommet kl 23:00 så må det være rom og tid for arrangøren å kunne rydde lokalene etter kl 23:00. Styrets innstilling er at det ikke gjøres endringer i husordensreglene

Forslag til vedtak

Selskapelige sammenkomster i fellesrommet i 5. etasje skal avsluttes kl.23.00

Vedlegg

3. Begrunnelse årsmøte 2025.pdf (side 23)

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Emil S. Vefferstad Løvås (leder), Annette Langvik og Bjørnar Sætnan ble alle valgt i 2024 for 2 år og er således ikke på valg i år.

Det skal nå velges 1 styremedlem, samt 2 varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Imrik

Rune er en driftig og handy person som ønsker å bidra til ryddighet og orden til felles beste i borettslaget. Han vil være en positiv tilvekst i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Esmaeil Akbari Ghannad**

Esmaeil har flere års erfaring fra tidligere borettslag og styreverv i offentlige organisasjoner. Han har også ledererfaring fra jobb og politiske organisasjoner.

- **Håkon Hansen**

Håkon er motivert og vil bruke tid for å bidra til fellesskapet. Med sin lange erfaring og kunnskap fra næringslivet vil han være en god bidragsyter i styret.

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS' generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Delegat og varadelegat må være andelseiere.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Emil S. Vefferstad Løvaas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Langvik
-

Styrets årsrapport

Styret har etter årsmøtet i april 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Emil S. Vefferstad Løvås

Styremedlem: Bjørnar Sætnan

Styremedlem: Annette Langvik

Styremedlem Helge Værnes (trakk seg 29.7.2024)

Varemedlem: Ella Trosten

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 9 styremøter i 2024..

Av oppgaver som er gjennomført nevnes:

- Styret har fått satt inn en ekstra dør ut på takterrassen, slik at man kan komme seg ut uten å gå gjennom fellesrommet. OBOS har gitt tilskudd til tiltaket, ref. note 3 i regnskapet.
 - Fått installert nettilkobling på fellesrommet.
 - Satt sammen en egen komité for utarbeidelse av regler for fellesrom/takterrasse. Ligger som sak på årsmøte.
 - Gått til innkjøp av juletrær til inngangspartiene.
 - Gjennomgått og ryddet i serviceavtaler.
 - I samråd med Gneisen/Granitten sagt opp avtale med RenBolig om snømåking og gressklipping. Ny aktør blir Gaardsservice. Her sparer vi mye penger.
 - Fått ryddet opp i og avsluttet reklamasjonssaker med Skanska.
 - Fått på plass grønne søppeldunker til matavfall. Jobber videre med en nedsenkbar løsning.
 - Gjennomført behandling av skjeggkre.
 - Administrert filterbytte på ventilasjonsaggregat.
 - Administrert reklamasjoner på glassrekkverk på takterrassen. Glassrekkverket på takterrassen er reklamert på etter feil på glasset. Glass blir byttet i samtlige leiligheter.
 - Styret har mottatt og besvart over 100 henvendelser fra beboere på Vibbo i løpet av 2024.
 - Lovpålagte HMS-runder i henhold til forskrifter.
- I tillegg ser vi tilbake på hyggelig dugnad med Granitten både vår og høst, med godt oppmøte og god innsats.



Til generalforsamlingen i Lyngen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngen 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 uavhengighetsstandarter) 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap, 9 av 22 Lyngen Borettslags regnskap 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, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923 314 210, KUNDENR. 4176

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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 660 092	2 318 777
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 375 575	11 012 149
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 810	8 810
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-71 708	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-8 020 000	-10 679 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 567	-644
Økning egenkapital i fellesanlegg		-51 639	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		239 471	341 315
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 899 564	2 660 093

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 097 007	3 197 910
Kortsiktig gjeld	-197 444	-537 817
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 899 563	2 660 093

LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923 314 210, KUNDENR. 4176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	egnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 840 906	4 253 006	4 452 276	5 359 822
Innkrevde felleskostnader	2	3 315 312	3 026 904	3 315 724	3 410 178
Innbetalinger		0	0	80 000	80 000
Andre inntekter	3	44 782	69 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 201 000	7 349 874	7 848 000	8 850 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 176	-13 254	-14 000	-16 000
Styrehonorar	5	-114 722	-94 000	-115 000	-115 000
Avskrivninger	14	-8 810	-8 810	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-7 375	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-124 945	-118 660	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-81 211	-13 876	-57 000	-41 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-494 478	-470 380	-473 000	-493 000
Forsikringer		-163 803	-150 878	-166 000	-199 000
Kommunale avgifter	9	-1 447 948	-1 263 816	-1 340 000	-1 636 000
Kostnader sameie	24	41 739	-145 909	-146 000	-172 000
Energi/fyring		386	17 972	-53 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 174	-305 267	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	10	-418 287	-222 814	-328 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 169 779	-2 809 666	-3 169 000	-3 493 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 031 221	4 540 208	4 679 000	5 357 000
Innbetalt andel fellesgjeld		8 020 000	10 679 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 051 221	15 219 208	4 679 000	5 357 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 552	45 947	0	0
Finanskostnader	12	-4 769 198	-4 253 006	-4 213 000	-4 602 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADEI		-4 675 646	-4 207 059	-4 213 000	-4 602 000
ÅRSRESULTAT		8 375 575	11 012 149	466 000	755 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 375 575	11 012 149		

LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923 314 210, KUNDENR. 4176

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	250 300 000	250 300 000
Tomt		19 000 000	19 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg		51 639	0
Andre varige driftsmidler	14	17 620	26 430
Miljøbankkonto, øremerket		14 992	44 782
SUM ANLEGGSMIDLER		269 384 251	269 371 212
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		36	1
Forskuddsbetalte kostnader		99 020	89 950
Andre kortsiktige fordringer	15	19 276	21 381
Energiavregning	16	7 324	28 900
Driftskonto OBOS-banken		655 052	1 328 371
Sparekonto OBOS-banken		830 639	317 691
Sparekonto OBOS-banken II		1 485 660	1 411 616
SUM OMLØPSMIDLER		3 097 007	3 197 910
SUM EIENDELER		272 481 258	272 569 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	17	79 572 283	71 196 707
SUM EGENKAPITAL		79 887 283	71 511 707
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	84 663 982	92 755 690
Borettsinnskudd	19	107 720 000	107 720 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	12 550	43 907
SUM LANGSIKTIG GJELD		192 396 532	200 519 597
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 890	106 821
Påløpte renter		24 752	430 996
Garasjeregnskap	21	102 837	0
Annen kortsiktig gjeld	22	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 444	537 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 481 258	272 569 122
Pantstillelse	23	269 300 000	269 300 000
Garantiansvar	24	0	0

Fredrikstad, 12.2.2025
Styret i Lyngen Borettslag

Emil S Vefferstad Løvås /s/

Annette Langvik /s/

Bjørnar Sætnan /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 173 112
Garasjeleie	142 200
Kapitalkostnader på IN-lån	4 830 932
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 974
Overført til kapitalkostnader	-4 840 906
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 315 312

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	44 782
SUM ANDRE INNTEKTER	44 782

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 176
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 176

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 114 722.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 333, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 090
Andre konsulentonorarer, ISTA	-39 746
SUM KONSULENTHONORAR	-81 211

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-155 312
Drift/vedlikehold elektro	-92 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 137
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 772
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 400
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-494 478

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-514 112
Vann- og avløpsavgift	-793 818
Renovasjonsavgift	-140 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 447 948

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 527
Verktøy og redskaper	-4 399
Driftsmateriell	-3 482
Vaktmestertjenester	-47 768
Renhold ved firmaer	-163 806
Andre fremmede tjenester	-48 029
Andre kostnader tillitsvalgte	-333
Andre kontorkostnader	-2 301
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 941
Kontingenter	-111 389
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-14 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-418 287

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 779
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 559
Andre renteinntekter	214
SUM FINANSINNTEKTER	93 552

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 769 198
SUM FINANSKOSTNADER	-4 769 198

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	250 300 000
SUM BYGNINGER	250 300 000

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.603/bnr.319

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Tilgang 2022	44 050
Avskrevet tidligere	-17 620
Avskrevet i år	-8 810
	17 620
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 620

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 810
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	19 276
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 276

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-247 584
SUM INNETEKTER	-247 584

KOSTNADER

Strøm	152 070
SUM KOSTNADER	152 070

Uoppgjorte avregninger	102 839
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	7 324
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 793 003
Egenkapital fra IN tidligere	68 824 310
Egenkapital fra IN 2024	8 020 000
Reduksjon EK fra IN	-65 030
SUM ANNEN EGENKAPITAL	79 572 283

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2019	-161 580 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	71 708
Nedbetalt tidligere, IN	68 824 310
Nedbetalt i år, IN	8 020 000
	-84 663 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-84 663 982

NOTE: 19

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-107 720 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-107 720 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-12 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 550

NOTE: 21

GARASJEREGNSKAP

Strømvaregning	-102 837
SUM GARASJEREGNSKAP	-102 837

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 720 000
Pantelån	84 663 982
Beregnete IN-forpliktelser	76 779 280
TOTALT	269 163 262

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

Bygninger	250 300 000
Tomt	19 000 000
TOTALT	269 300 000

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4916/10150 deler av GNEISEN UTOMHUSSAMEIE.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i GNEISEN UTOMHUSSAMEIE som utgjør kr 0.

Selskapets andel i GNEISEN UTOMHUSSAMEIE vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i GNEISEN UTOMHUSSAMEIE er inntatt i "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Resultatanalyse 2024

Lyngen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Kapitalkostnader	4 840 906	4 452 276	-388 630	-9 %
Innkrevde felleskostnader	3 315 312	3 315 724	412	0 %
Innbetalinger	0	80 000	80 000	100 %
Andre inntekter	44 782	0	-44 782	100 %
Sum driftsinntekter	8 201 000	7 848 000	-353 000	-4 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-16 176	-14 000	2 176	-16 %
Styrehonorar	-114 722	-115 000	-278	0 %
Avskrivninger	-8 810	-10 000	-1 190	12 %
Revisjonshonorar	-8 750	-8 000	750	-9 %
Forretningsførerhonorar	-124 945	-126 000	-1 055	1 %
Konsulenthonorar	-81 211	-57 000	24 211	-42 %
Kontingenter	-12 600	-13 000	-400	3 %
Drift og vedlikehold	-494 478	-473 000	21 478	-5 %
Forsikringer	-163 803	-166 000	-2 197	1 %
Kommunale avgifter	-1 447 948	-1 340 000	107 948	-8 %
Kostnader sameie	41 739	-146 000	-187 739	129 %
Energi/fyring	386	-53 000	-53 386	101 %
TV-anlegg/bredbånd	-320 174	-320 000	174	0 %
Andre driftskostnader	-418 287	-328 000	90 287	-28 %
Sum driftskostnader	-3 169 779	-3 169 000	779	0 %

Driftsresultat før IN

	5 031 221	4 679 000	-352 221	-8 %
Innbetalt andel fellesgjeld	8 020 000	0	-8 020 000	100 %
Driftsresultat	13 051 221	4 679 000	-8 372 221	-179 %

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	93 552	0	-93 552	100 %
Finanskostnader	-4 769 198	-4 213 000	556 198	-13 %
Res. finansinnt./-kostnader	-4 675 646	-4 213 000	462 646	-11 %

Årsresultat

8 375 575	466 000	-7 909 575	-1 697 %
------------------	----------------	-------------------	-----------------

Lyngen Borettslag

Regler for bruk av innearealet (fellesrommet) og takterrassen i 5. etasje Kompaniveien 3

1. Beboere i Lyngen borettslag kan reservere fellesrommet til selskap eller andre sosiale sammenkomster. Bookingen foretas på skjemaet som ligger på borettslagets hjemmeside www.vibbo.no/Lyngen.
2. Bestilleren skal oppgi fullt navn, leilighetsnummer og telefonnummer, slik at vedkommende kan kontaktes dersom det skulle bli nødvendig. Bestilleren skal være til stede under arrangementet og er ansvarlig for at reglene for bruk av fellesrommet følges. Det skal ryddes opp og gjøres pent etter bruk. Brukt servise skal vaskes opp. Styret i Lyngen kan booke fellesrommet for andre offisielle arrangement.
3. De som har booket fellesrommet kan benytte halvparten av den utvendige takterrassen. Den andre halvdel av takterrassen skal alltid være tilgjengelig for alle i borettslaget.
4. Brukerne av fellesrommet skal ta hensyn til at støy kan forplante seg til de nærmeste beboerne, både via trappeoppgangen og utendørs og når dører åpnes og lukkes. Musikkannlegg tillates ikke. Det skal være stille etter kl. 23.00 slik det står i husordensreglene.
5. Hund, katt eller andre kjæledyr tillates ikke i fellesrommet, av hensyn til dem som har allergier. Røyking er ikke tillatt i fellesrommet.
6. De som røyker utendørs eller bruker snus, må ha med eget askebeger og fjerne sneiper og snusrester på forsvarlig måte. Det skal ikke kastes i blomsterbedet/staudebedet eller utenfor takterrassen.
7. Kjæledyr tillates ikke på takterrassen, men styret kan innvilge dispensasjon i spesielle tilfeller (eks. Svaksynt avhengig av hund, sykdom el.a. særskilte grunner). Komiteen ønsker med dette å sikre et mest mulig rent uteareal og at også de som er engstelige for hunder skal føle seg trygge på takterrassen.
8. Det er ikke tillatt å overnatte i fellesrommet.

Begrunnelse:

Nåværende praksis med å ha selskap på fellesrommet i 5.etasje etter kl. 23.00 strider mot både Borettslagloven og Husordensreglene i Lyngen borettslag:

Borettslaglova §5-11

«Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseigarar»

Husordensreglene for Lyngen Borettslag: §2

«Andelseier plikter for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres»

«Det skal være ro mellom kl.23.00 og 07.00 alle dager»

· Det blir ikke ro i et i et rom med 10-12 festglade mennesker. Skrapelyder og gåing frem og tilbake over gulvet høres godt i leilighetene under. Fellesrommet ligger rett over hovedsoverrommet i en av leilighetene under. Etter kl.23.00 skal folk ha nattero (Husordensregelen).

· 62 beboere kan når som helst booke fellesrommet for fest/selskap. I teorien kan det være selskap der oppe hver helg hele året og festen kan fortsette langt ut i de små timer så lenge det ikke er satt et klokkeslett for når fellesrommet skal forlates. Dette oppleves svært ubehagelig for oss som har soverom rett under.

Lyngen Borettslag

Regler for bruk av innearealet (fellesrommet) og takterrassen i 5. etasje Kompaniveien 3

1. Beboere i Lyngen borettslag kan reservere fellesrommet til selskap eller andre sosiale sammenkomster. Bookingen foretas på skjemaet som ligger på borettslagets hjemmeside www.vibbo.no/Lyngen.
2. Bestilleren skal oppgi fullt navn, leilighetsnummer og telefonnummer, slik at vedkommende kan kontaktes dersom det skulle bli nødvendig. Bestilleren skal være til stede under arrangementet og er ansvarlig for at reglene for bruk av fellesrommet følges. Det skal ryddes opp og gjøres pent etter bruk. Brukt servise skal vaskes opp. Styret i Lyngen kan booke fellesrommet for andre offisielle arrangement.
3. De som har booket fellesrommet kan benytte halvparten av den utvendige takterrassen. Den andre halvdel av takterrassen skal alltid være tilgjengelig for alle i borettslaget.
4. Brukerne av fellesrommet skal ta hensyn til at støy kan forplante seg til de nærmeste beboerne, både via trappeoppgangen og utendørs og når dører åpnes og lukkes. Musikkannlegg tillates ikke. Det skal være stille etter kl. 23.00 slik det står i husordensreglene.
5. Hund, katt eller andre kjæledyr tillates ikke i fellesrommet, av hensyn til dem som har allergier. Røyking er ikke tillatt i fellesrommet.
6. De som røyker utendørs eller bruker snus, må ha med eget askebeger og fjerne sneiper og snusrester på forsvarlig måte. Det skal ikke kastes i blomsterbedet/staudebedet eller utenfor takterrassen.
7. Kjæledyr tillates ikke på takterrassen, men styret kan innvilge dispensasjon i spesielle tilfeller (eks. Svaksynt avhengig av hund, sykdom el.a. særskilte grunner). Komiteen ønsker med dette å sikre et mest mulig rent uteareal og at også de som er engstelige for hunder skal føle seg trygge på takterrassen.
8. Det er ikke tillatt å overnatte i fellesrommet.

Begrunnelse:

Nåværende praksis med å ha selskap på fellesrommet i 5.etasje etter kl. 23.00 strider mot både Borettslagloven og Husordensreglene i Lyngen borettslag:

Borettslaglova §5-11

«Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseigarar»

Husordensreglene for Lyngen Borettslag: §2

«Andelseier plikter for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres»

«Det skal være ro mellom kl.23.00 og 07.00 alle dager»

· Det blir ikke ro i et i et rom med 10-12 festglade mennesker. Skrapelyder og gåing frem og tilbake over gulvet høres godt i leilighetene under. Fellesrommet ligger rett over hovedsoverrommet i en av leilighetene under. Etter kl.23.00 skal folk ha nattero (Husordensregelen).

· 62 beboere kan når som helst booke fellesrommet for fest/selskap. I teorien kan det være selskap der oppe hver helg hele året og festen kan fortsette langt ut i de små timer så lenge det ikke er satt et klokkeslett for når fellesrommet skal forlates. Dette oppleves svært ubehagelig for oss som har soverom rett under.

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 1.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.03.25

Selskapsnummer: 4176 Selskapsnavn: LYNGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Jan Edvin Blomkvist er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Annette Langvik og Bjørnar Sætнан er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallelsen Møteinnkallelsen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Regler for bruk av takterrassen

Bør vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Beboermøte

Vedtak: Styret skal hvert år avholde minst ett beboermøte hvor saker av felles interesse for beboerne kan drøftes.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Nye nettleverandører- fritt valg - mulighet til å velge mellom en til to leverandører i tillegg til Telia

Styret vedtar forslaget og styret gis mandat til å forhandle med en-to ytterligere nettleverandører i tillegg til Telia som Lyngen har som eneste nettleverandør idag.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring i husordensreglene §2 Ro

Selskapelige sammenkomster i fellesrommet i 5. etasje skal avsluttes kl.23.00

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rune Imrik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Esmaeil Akbari Ghannad

☐ Håkon Hansen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Emil S. Vefferstad Løvaas

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Annette Langvik



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-603/319/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 186.0
Etablert dato	26.09.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	3
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LYNGEN BORETTSLAG	923314210	H - Hjemmelshaver		Postboks 6666 St. Olavs plass	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	09.09.2019	11.09.2019	2019/9383	

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	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		728.4	
☐	☐	☐	☐	☐		729.4	
☐	☐	☐	☐	☐		728.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300679093	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
300679112	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
300679114	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300679093: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 948.0
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 948.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.04.2017	20.04.2018
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2018	01.11.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	22.08.2019	29.08.2019
FA - Ferdigattest	09.03.2020	11.03.2020
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	41.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	61.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	41.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	41.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	98.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	73.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	409.0	0.0	409.0	0.0
H04	4	418.0	0.0	418.0	0.0
U01	3	250.0	0.0	250.0	0.0
H03	5	418.0	0.0	418.0	0.0
H02	5	418.0	0.0	418.0	0.0
H05	0	35.0	0.0	35.0	0.0

Bygning 300679112: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 942.0
Antall boenheter	19	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 942.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.04.2017	20.04.2018
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2018	01.11.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	22.08.2019	29.08.2019
FA - Ferdigattest	09.03.2020	11.03.2020
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	84.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	47.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	115.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	84.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	115.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	84.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	59.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	115.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	106.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	84.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	59.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	4	418.0	0.0	418.0	0.0
H04	4	418.0	0.0	418.0	0.0
H02	4	418.0	0.0	418.0	0.0
U01	3	250.0	0.0	250.0	0.0
H05	0	29.0	0.0	29.0	0.0
H01	4	409.0	0.0	409.0	0.0

Bygning 300679114: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 942.0
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 942.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.04.2017	20.04.2018
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2018	01.11.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	24.10.2019	25.10.2019
FA - Ferdigattest	09.03.2020	11.03.2020
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	97.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	97.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	71.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0205	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	97.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	100.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	132.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	63.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	5	409.0	0.0	409.0	0.0
H05	0	29.0	0.0	29.0	0.0
U01	3	250.0	0.0	250.0	0.0
H02	5	418.0	0.0	418.0	0.0
H04	4	418.0	0.0	418.0	0.0
H03	5	418.0	0.0	418.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kompaniveien	1		1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Kompaniveien	3		1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Kompaniveien	5		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart



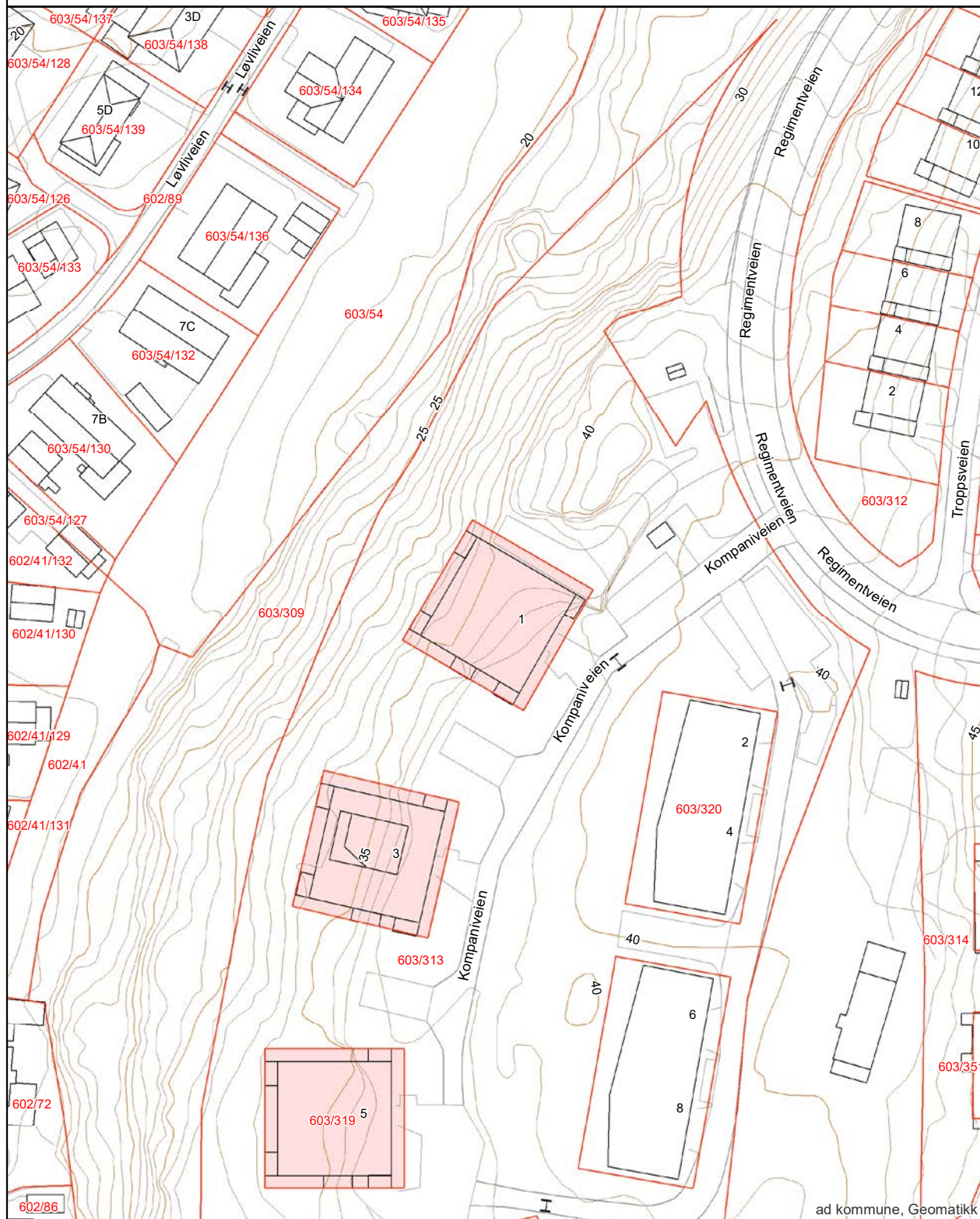
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18



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

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564856.93635	613960.114382	Ikke spesifisert	27.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564856.92831	613933.108791	Ikke spesifisert	27.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564883.933	613933.090789	Ikke spesifisert	27.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564883.9519	613960.105437	Ikke spesifisert	27.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18



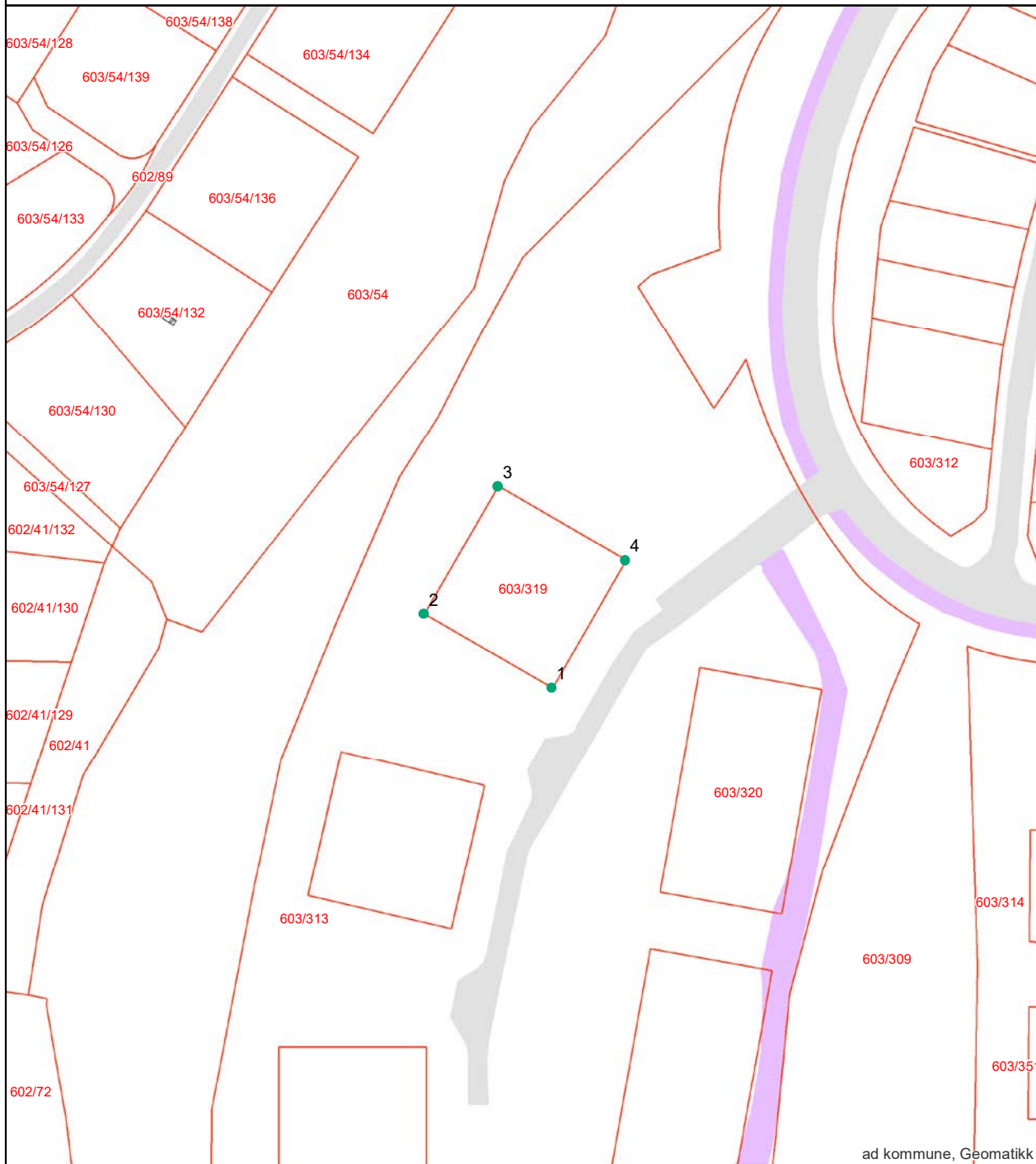
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564949.66445	613983.219775	Ikke spesifisert	27.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564963.14996	613959.833899	Ikke spesifisert	27.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564986.52588	613973.3203	Ikke spesifisert	27.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564973.01867	613996.688069	Ikke spesifisert	26.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18



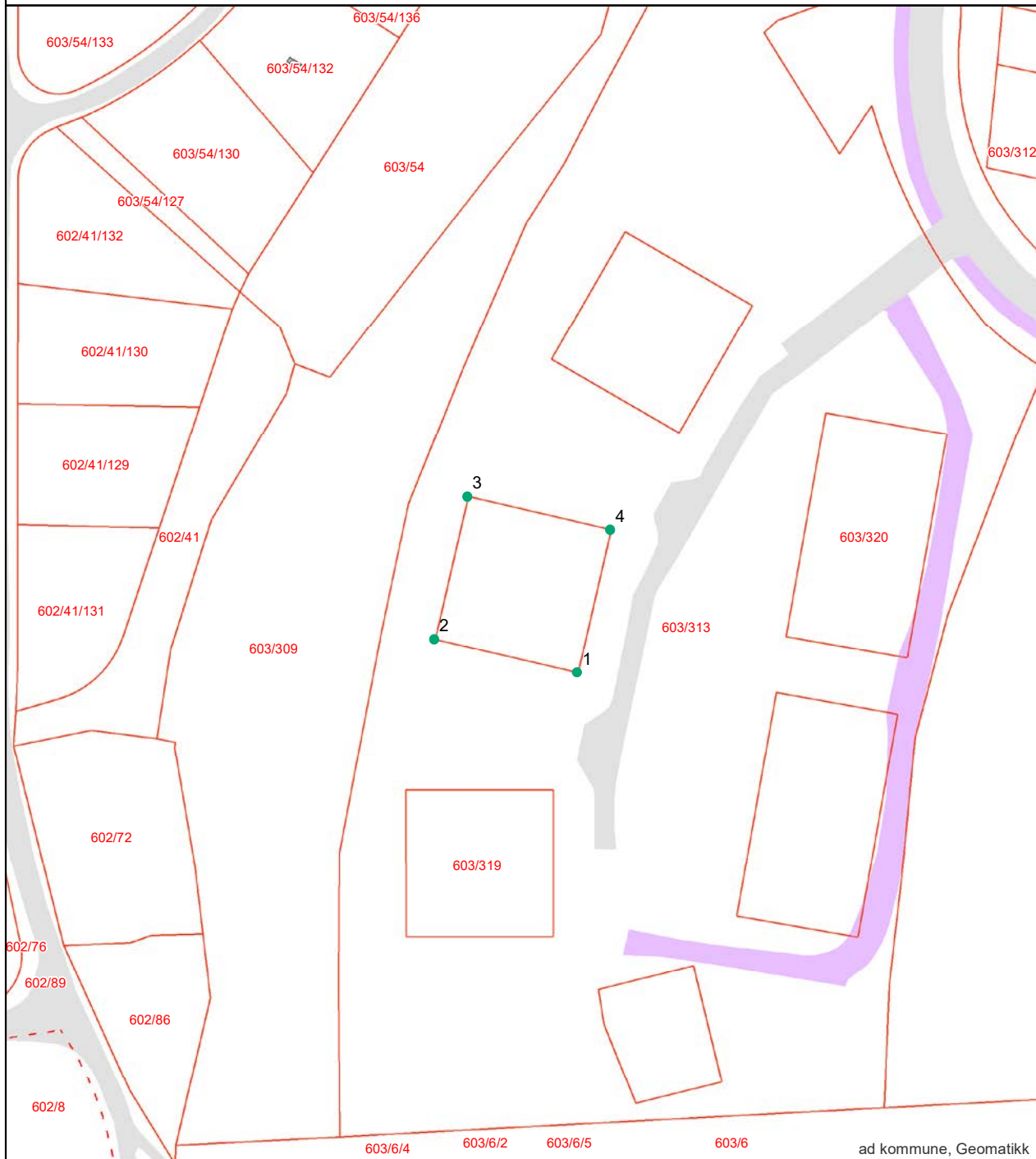
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564905.51309	613964.713345	Ikke spesifisert	26.99	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564911.64263	613938.438538	Ikke spesifisert	26.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564937.91384	613944.528254	Ikke spesifisert	27.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564931.7879	613970.842883	Ikke spesifisert	27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Att: Pernille Heen
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse

Vår referanse
2017/4935-32-56673/2020-MARN

Klassering
603/313

Dato
09.03.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
363/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 06.03.20 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Kompaniveien 1, 3 og 5, Borge
Gnr. 603 Bnr. 313 og 319 (tidl. 603/309)

Arbeidets art: Oppføring av 3 bygg (blokkbebyggelse), totalt 66 leiligheter med tilhørende parkeringskjeller.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

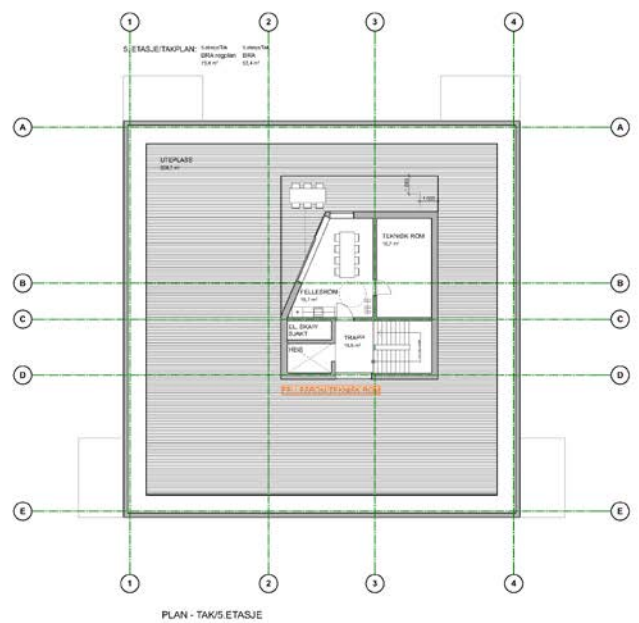
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

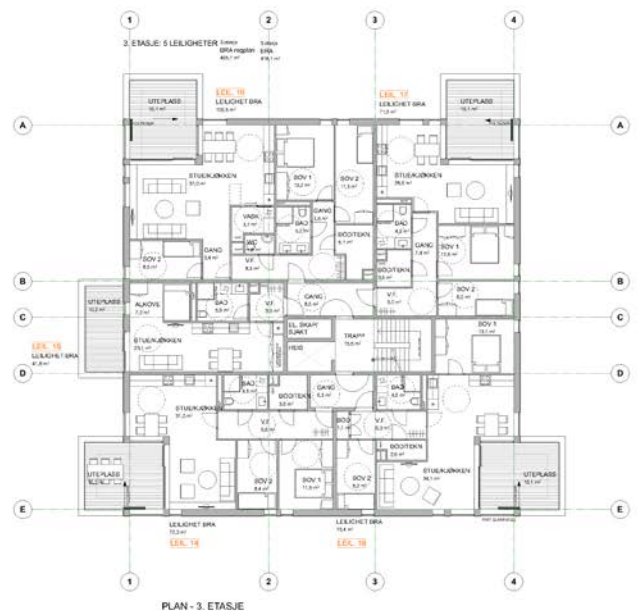
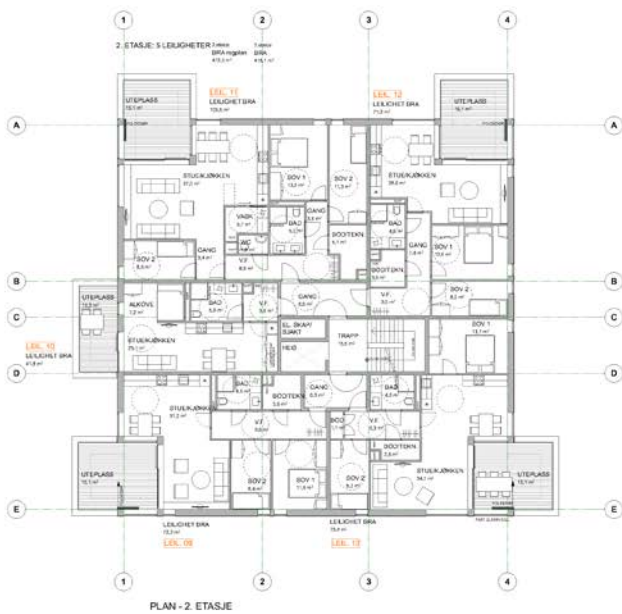


NB! UTEPASS OG FELLESRUM PÅ TAKET KUN PÅ BYGG C
PÅ DE 2 ANDRE BYGGENE BLIR Plassen SATT AV TIL EVT. TEKNISKE ROM
SE OVERSIKTSPLANER FOR INFORMASJON OM VARIASJONER PÅ BYGG A, B OG C

RAMMESØKNADSTEGNING - TRINN 1 Dato: 09.03.2017
Gnr/Bnr: del av 603/309 Måst: 1:200
Begbyåsen Bygg A, B og C, Tegn.: pph
1639 Gamle Fredrikstad Korr.: ml

16170
Begbyåsen
E-12 4.Etasje og Takplan
Skanska Grunnutvikling AS

SG



RAMMESØKNADSTEGNING - TRINN 1 Dato: 09.03.2017
Gnr/Bnr: del av 603/309 Må: 1:200
Begbyåsen Bygg A, B og C, Tegn.: pph
1639 Gamle Fredrikstad Kont.: ml

16170
Begbyåsen
E-11 2. og 3. Etasje
Skanska Grunnteknik AS

SG



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Vest

RAMMESØKNADSTEGNING - TRINN 1
Gnr/Bnr: del av 603/309
Begbyåsen Bygg A, B og C,
1639 Gamle Fredrikstad

Dato: 09.03.2017
Mål: 1:200
Tegn.: pph
Kont.: ml

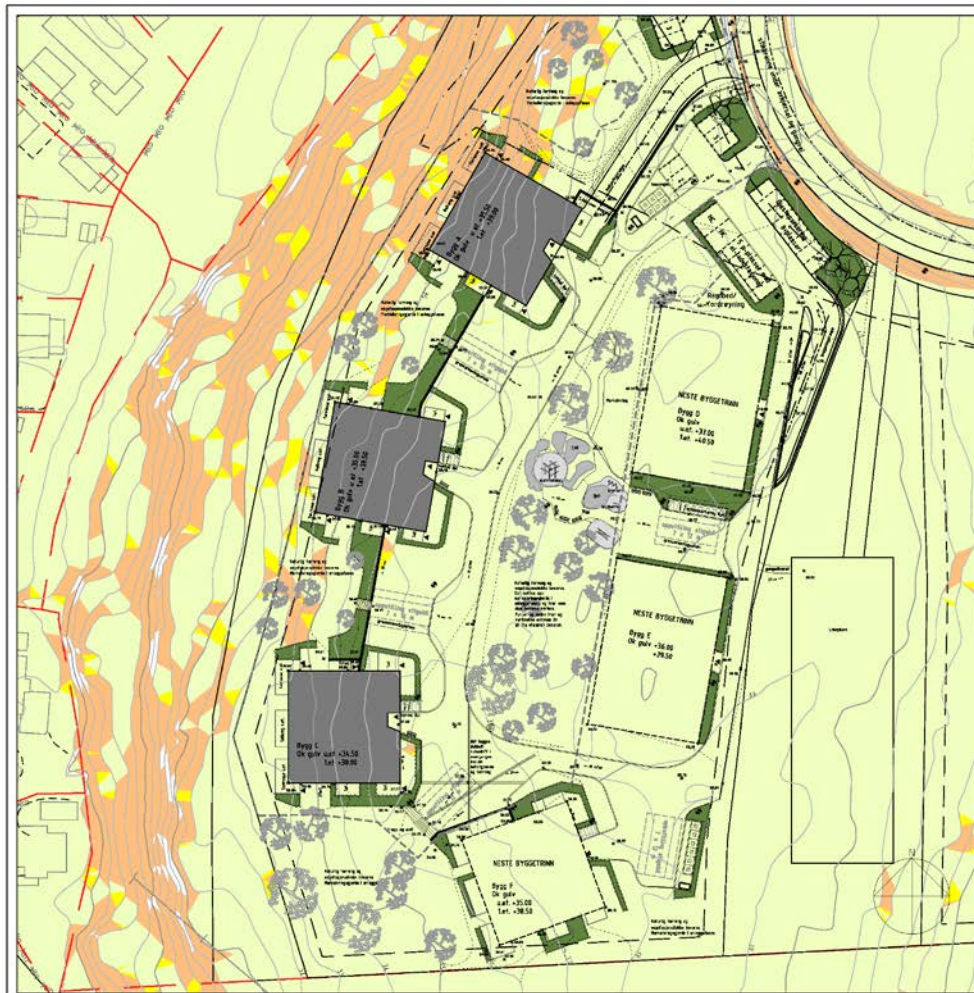
16170
Begbyåsen
E-14 Fasade Sør og Vest
Skanska Grunnutvikling AS

SG



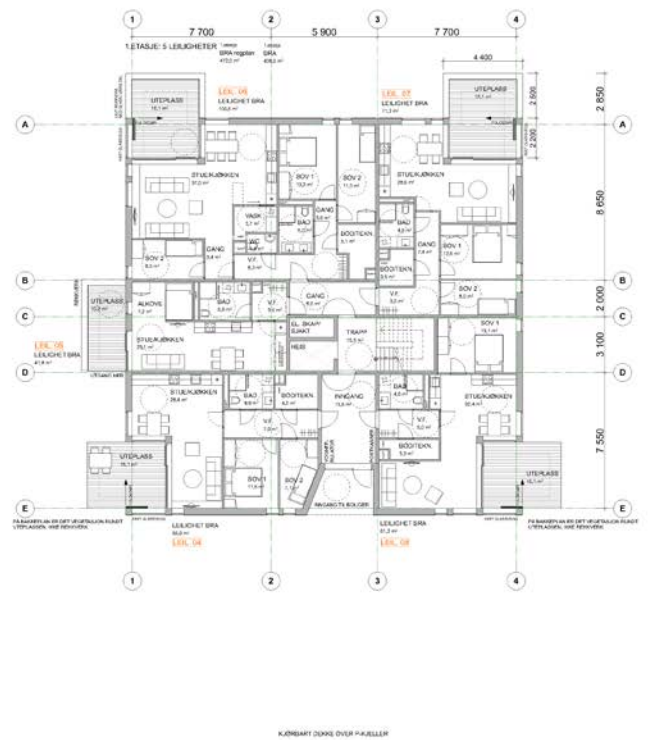
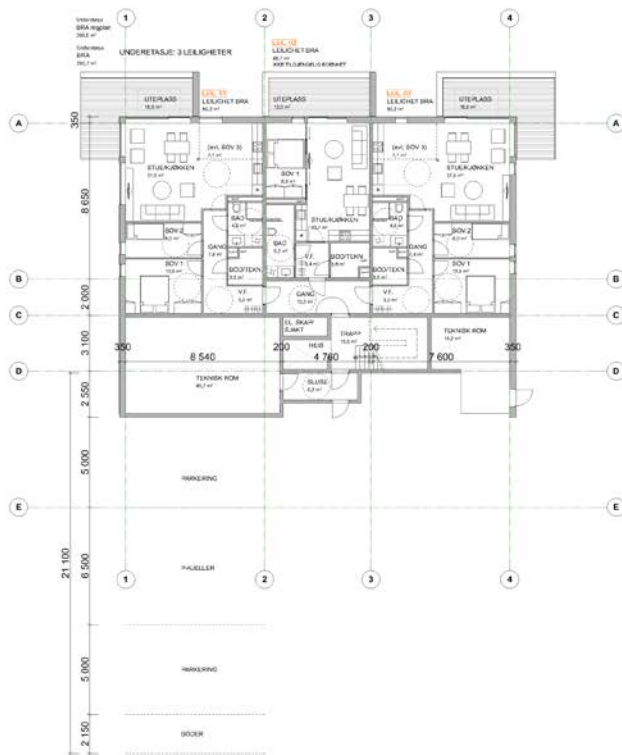
16170
Begbyåsen
E-15 Fasade Nord og Øst
Skanseth Grøntud aksjektor AS





Slopes Table			
Number	Minimum Slope	Maximum Slope	Color
1	0.00%	33.00%	Yellow
2	33.00%	35.00%	Orange
3	35.00%	100.00%	Red

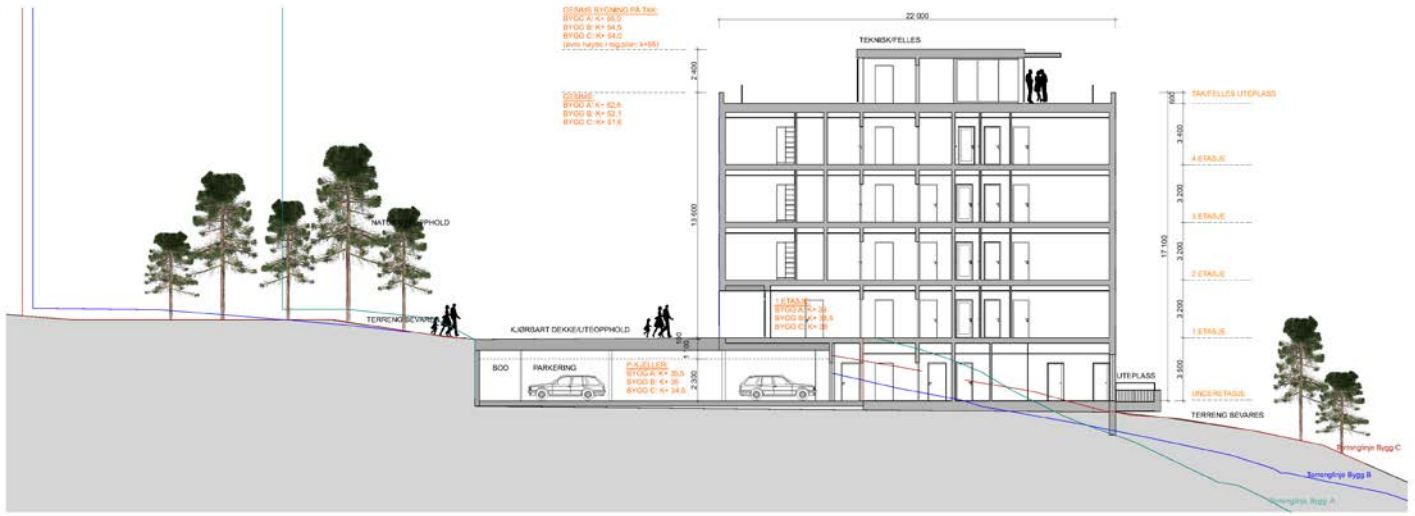
Revisjonsnummer		Dato		Sign		Kontroll		Rev	
OPPDRAGSGIVER OBOS									
Firmenavn		Annen navn		Tegner		Luskent		Dato	
L-1711-RE1		AH		D/W				10.3.17	
PROSJEKT BEGBYÅSEN B04 Tegnings grense Hellingsanalyse									
PROSJEKTFASE Forprosjekt									
									
Verket 3D		15000 Maa						Tid 00:30:00:10	
FAL		L		Saksnummer		1711		Tegnar	
								901	
								Revisjon	



RAMMESØKNADSTEGNING - TRINN 1 Dato: 09.03.2017
 Gnr/Bnr: del av 603/309 Må: 1:200
 Begrunnelse Bygg A, B og C, Tegn.: pph
 1639 Gamle Fredrikstad Korr.: ml

16170
 Begrunnelse
E-10 Underetasje og 1. Etasje
 Skanska Grunnutvikling AS





RAMMESØKNADSTEGNING - TRINN 1
 Gnr/Bnr: del av 603/309
 Begbyåsen Bygg A, B og C,
 1639 Gamle Fredrikstad

Dato: 09.03.2017
 Må: 1:200
 Tegn.: pph
 Kontr.: ml

16170
 Begbyåsen
 E-13 Snitt A
 Skanska Grunnutvikling AS

SG



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte 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 gardsaktiviteter 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 §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken Bro	Framtidig Tunnel	På bakken Bro
Fjernveg				
Hovedveg				
Samleveg				
Gang- og sykkelveg				
Sykkelveg				
Turveg/turdrag				
Kollektivtrasé				
Jernbane				
Farled				
Småbåthavn				
Kollektivnøttestpunkt				

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

[illegible][illegible][illegible]HFNSYNCSGMEF[illegible]

 Planerings för reguleringsplaner under arbete

ANDRE JURCHYSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I BEGYNDELINGSPLAN[illegible]

Handelsname Handelsform						Therapeut. Wirkung, bei der Anwendung wichtige
Supplementärbestandteile	001				Wohlstand	
Supplementärer Bestandteil	002				Wohlstand	
Supplement	003				Wohlstand	
Supplement	004				Wohlstand	
Supplement	005				Wohlstand	
Wohlstand	006				Wohlstand	
Wohlstand	007				Wohlstand	
Wohlstand	008				Wohlstand	
Wohlstand	009				Wohlstand	
Wohlstand	010				Wohlstand	
Wohlstand	011				Wohlstand	
Wohlstand	012				Wohlstand	
Wohlstand	013				Wohlstand	
Wohlstand	014				Wohlstand	
Wohlstand	015				Wohlstand	
Wohlstand	016				Wohlstand	
Wohlstand	017				Wohlstand	
Wohlstand	018				Wohlstand	
Wohlstand	019				Wohlstand	
Wohlstand	020				Wohlstand	
Wohlstand	021				Wohlstand	
Wohlstand	022				Wohlstand	
Wohlstand	023				Wohlstand	
Wohlstand	024				Wohlstand	
Wohlstand	025				Wohlstand	
Wohlstand	026				Wohlstand	
Wohlstand	027				Wohlstand	
Wohlstand	028				Wohlstand	
Wohlstand	029				Wohlstand	
Wohlstand	030				Wohlstand	
Wohlstand	031				Wohlstand	
Wohlstand	032				Wohlstand	
Wohlstand	033				Wohlstand	
Wohlstand	034				Wohlstand	
Wohlstand	035				Wohlstand	
Wohlstand	036				Wohlstand	
Wohlstand	037				Wohlstand	
Wohlstand	038				Wohlstand	
Wohlstand	039				Wohlstand	
Wohlstand	040				Wohlstand	
Wohlstand	041				Wohlstand	
Wohlstand	042				Wohlstand	
Wohlstand	043				Wohlstand	
Wohlstand	044				Wohlstand	
Wohlstand	045				Wohlstand	
Wohlstand	046				Wohlstand	
Wohlstand	047				Wohlstand	
Wohlstand	048				Wohlstand	
Wohlstand	049				Wohlstand	
Wohlstand	050				Wohlstand	
Wohlstand	051				Wohlstand	
Wohlstand	052				Wohlstand	
Wohlstand	053				Wohlstand	
Wohlstand	054				Wohlstand	
Wohlstand	055				Wohlstand	
Wohlstand	056				Wohlstand	
Wohlstand	057				Wohlstand	
Wohlstand	058				Wohlstand	
Wohlstand	059				Wohlstand	
Wohlstand	060				Wohlstand	
Wohlstand	061				Wohlstand	
Wohlstand	062				Wohlstand	
Wohlstand	063				Wohlstand	
Wohlstand	064				Wohlstand	
Wohlstand	065				Wohlstand	
Wohlstand	066				Wohlstand	
Wohlstand	067				Wohlstand	
Wohlstand	068				Wohlstand	
Wohlstand	069				Wohlstand	
Wohlstand	070				Wohlstand	
Wohlstand	071				Wohlstand	
Wohlstand	072				Wohlstand	
Wohlstand	073				Wohlstand	
Wohlstand	074				Wohlstand	
Wohlstand	075				Wohlstand	
Wohlstand	076				Wohlstand	
Wohlstand	077				Wohlstand	
Wohlstand	078				Wohlstand	
Wohlstand	079				Wohlstand	
Wohlstand	080				Wohlstand	
Wohlstand	081				Wohlstand	
Wohlstand	082				Wohlstand	
Wohlstand	083				Wohlstand	
Wohlstand	084				Wohlstand	
Wohlstand	085				Wohlstand	
Wohlstand	086				Wohlstand	
Wohlstand	087				Wohlstand	
Wohlstand	088				Wohlstand	
Wohlstand	089				Wohlstand	
Wohlstand	090				Wohlstand	
Wohlstand	091				Wohlstand	
Wohlstand	092				Wohlstand	
Wohlstand	093				Wohlstand	
Wohlstand	094				Wohlstand	
Wohlstand	095				Wohlstand	
Wohlstand	096				Wohlstand	
Wohlstand	097				Wohlstand	
Wohlstand	098				Wohlstand	
Wohlstand	099				Wohlstand	
Wohlstand	100				Wohlstand	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

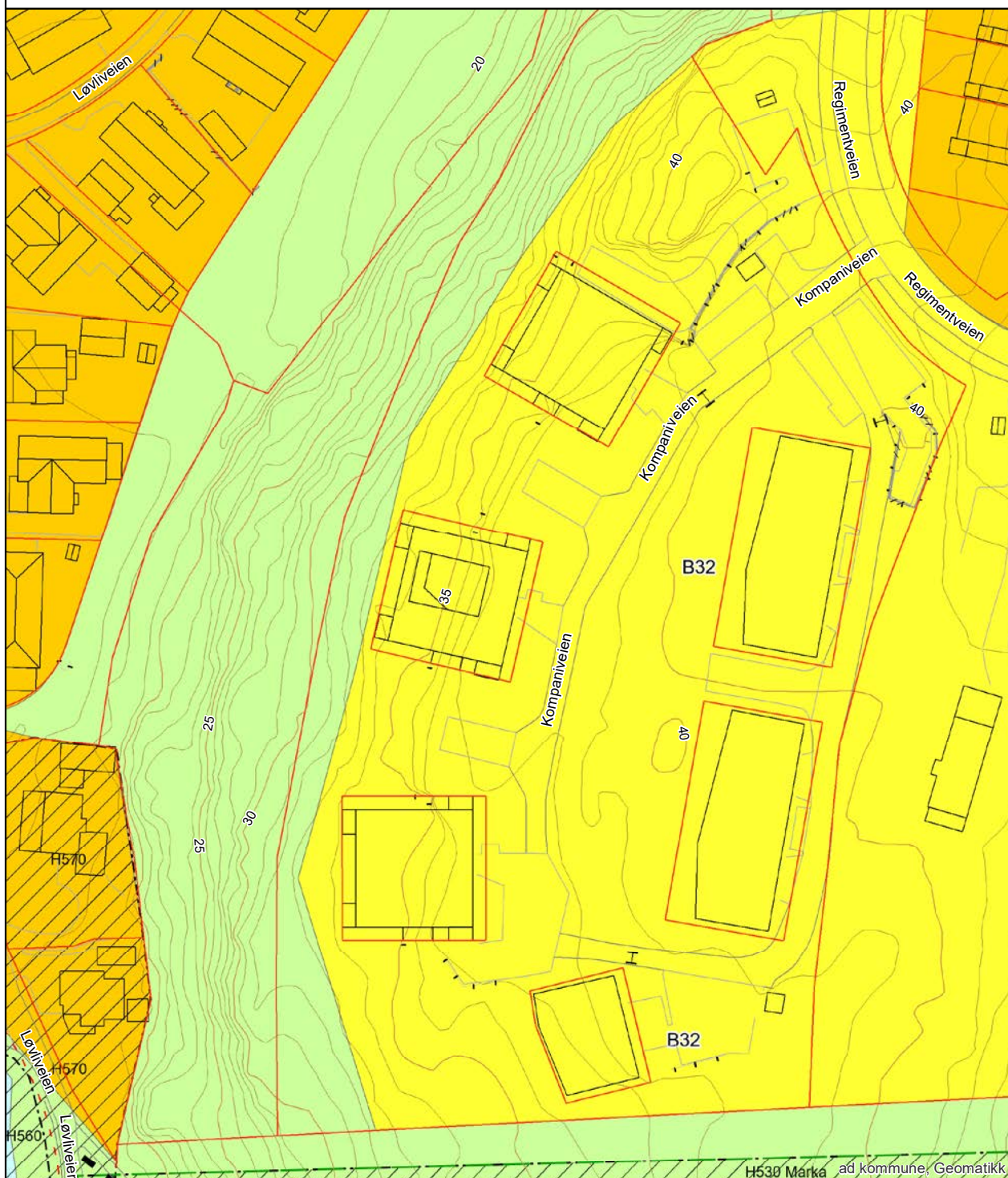
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

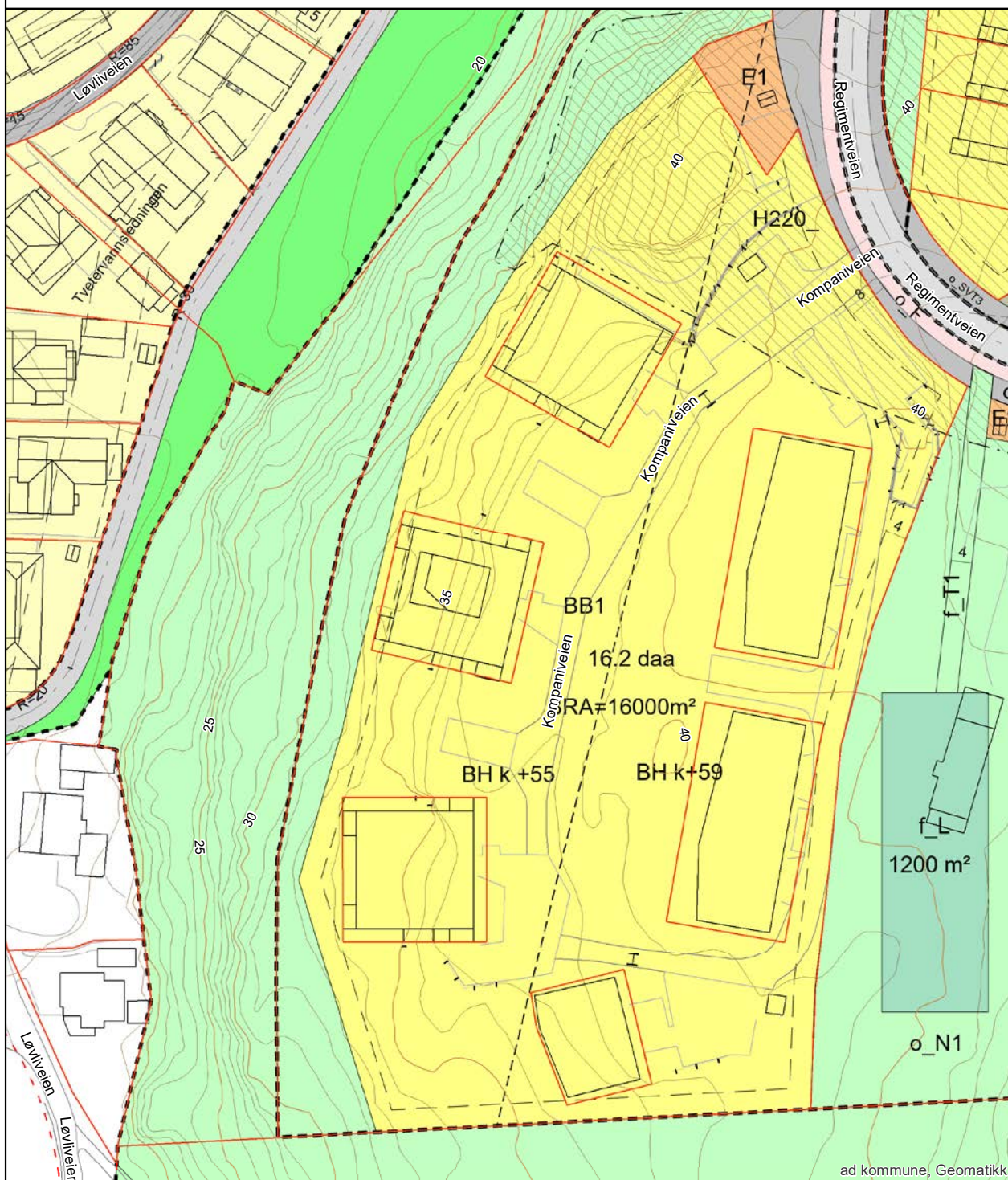
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18



Planident: 1136
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2017
Plannavn: Haugstenåsen B04 og B05

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

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



ad kommune, Geomatikk

Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B04 og B05

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 09.02.2017, sak 5/17.

Datert: 17.03.2016

Revidert: 08.06.2016, 05.12.2016

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 Reguleringsformål, jfr. plan og bygningsloven §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)

Lekeplass (R p1610)

Energianlegg (1510)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau (Rp 2012)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone

Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart med Nasjonal PlanID.: 0106 1136.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- Hovedatkomst, rundkjøring ved mer enn 290 boenheter, teknisk infrastruktur og lekearealer skal være etablert ihht. til rekkefølgebestemmelser innen områdereguleringsplan for Haugstenåsen (planID.: 0106 1003) før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet.
- Før brukstillatelse for nye boliger gis skal det etableres støyreducerende tiltak på skytebaner på Regimentsmyra slik at grenseverdier for støy T-1442 (2012) blir tilfredsstillende for planområdet.
- Felles leke- og uteoppholdsarealer innen L, og for hvert byggetrinn innen BB1 og BB2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte byggetrinn. Det tillates ikke skadelige fremmede arter ved planting og gjenplantning av uteoppholdsarealer og lekearealer.
- Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer og lekeplass som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

5.2 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledningsnett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

5.3 Universell utforming, (jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

5.4 Støy, (jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2012 tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:
- Utenfor fasader tillates støynivå opp til $L_{den} = 58$ dB, men minst 50% av alle støyfølsomme rom i alle boenheter skal ha minst ett vindu med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB). Balkonger beregnet for uteopphold skal ha lokal støy-skjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen.

- c) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

5.5 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det tillates oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av veg og tomteområder.
- b) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget innenfor byggeområdene.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

6.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

- Plassering av bebyggelse og anlegg
 - Terrenghopparbeiding inkludert fyllinger, skjæringer og støttemurer
 - Utvendig trapp/rampe
 - Bil og sykkelparkering
 - Materialbruk på overflater/dekker
 - Beplantning
 - Leke- og uteoppholdsareal
 - Evt. støyskjermingstiltak.
 - Tekniske installasjoner til strøm-/varmeforsyningsanlegg samt overvannshåndtering
 - Renovasjonsløsning
- b) Beliggenhet av parkeringskjeller mot vest-nordvest innen BB1, jf. §6.3 punkt h, og tilpasning til landskap i skråningen skal vises. Terrengsnitt skal være kotesatt og vise eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

6.2 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- c) For BB1-2 skal det opparbeides minst 60 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet. Felles lekeplass egnet for små barn skal være tilgjengelig i tilknytning til boligene. Det tillates etablert uteoppholdsarealer over garasjekjeller.
- d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek inngår ikke som uteoppholdsareal.
- e) Det skal opparbeides en gangforbindelse fram til lekeplassen «L», lekeplassen øst for planområdet samt til friluftsområdet i sør.

6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – 2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innen feltene BB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- a) Maksimal utnyttelsesgrad $BRA=m^2$ er påført plankartet.
- b) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder (BH k+) som vist på plankartet. Balkonger kan tillates inntil 2 m utkraget over byggegrensen.
- c) Lengste fasadelengde for blokkbebyggelse innen BB1 skal ikke overstige 40 meter. Minste byggeavstand mellom hver blokk er 12 m. Det tillates oppført underordnede bygg eller bygningsdeler med en kortere byggeavstand.
- d) Tekniske anlegg, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner kan overskride tillatt byggehøyde med inntil 3,5 meter og kan samlet utgjøre inntil 20% av underliggende takflate.
- e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Bygningene innen hvert av delfeltene skal vise likhetstrekk. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner. Fargesetting som virker kontrasterende i forhold til seg selv eller omgivelsene tillates ikke.
- f) I de ubebygde delene av BB1 og BB2 skal naturpreget med svaberg, lyng og furu i størst mulig grad bevares. Tilrettelegging for uteopphold tillates.
- g) Terrenginngrep skal begrenses til å kun omfatte nødvendig sprengning for byggegrep og framføring av infrastruktur.
- h) For blokker som ligger i fremste rekke mot vest- nordvest innen BB1 skal parkeringskjeller være inntrukket mot øst- sørøst i forhold til bygningsvolumene, og innpasses i landskapet slik at parkeringskjeller ikke dominerer fjernvirkningen.
- i) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltene, jf § 6.4.
- j) Renovasjonsteknisk plan av 07.03.2016 skal legges til grunn for utforming og dimensjonering av renovasjonsanlegg. Plassering av renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplan.

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) Det skal anlegges minimum 1,2 p-plasser pr. boenhet.
- b) Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.
- c) Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.
- d) Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser pr boenhet. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og bør være overbygget.
- e) Det kan anlegges gjesteparkering til BB1 og BB2 i de nordre delene av hvert delfelt. Disse skal vises i utomhusplan. Det kan opparbeides maksimum 0,3 gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

6.5 Lekeplass (L) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplassen «L» skal være felles for beboere i Haugstenåsen, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Lekeplassen skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker.

6.6 Energianlegg (E1-2) pbl § 12-7. nr. 1

- a) Område E1-2 er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig tilgjengelig kjøreveg.
- b) I området E1 tillates oppført bygninger og konstruksjoner for transformatorstasjon eller anlegg for annen energiforsyning som f. eks. jordvarme, bioenergi eller tilsvarende fornybar energi.
- c) Trafo innen E1 kan plasseres i forbindelse med kjøreadkomsten til parkeringskjeller til BB1 dersom dette er hensiktsmessig. Om nødvendig kan adkomsten til BB1 berøre E1.
- d) Det tillates parkering innen E1.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)**7.1 Adkomster**

- a) Adkomster til «BB1» og «BB2» er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres ± 15 m.
- b) Adkomst til BB1, BB2 og E, samt kjøretilgang til eventuell renovasjonsløsning innen BB1 og BB2 tillates over formålene AVT1-2, T og F.

7.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-2)

Sidearealene «AVT1-2» skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur. Arealene AVT1-2 skal være offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14..

7.3 Fortau (F)

Fortau «F» er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

8 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)**8.1 Turveg (T) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)**

- a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst fra BB1 og BB2 til lekeplassene L, samt tilstøtende friluftsområde i sør og øst. Plassering og utforming skal vises i utomhusplan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Turveg T1 skal være felles for alle beboere i området og skal være tilgjengelig for allmennheten, jf. pbl § 12-7. nr. 14

8.2 Naturområde (N1-2) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Områdene N1–2 skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares eller reetableres etter endt anleggsperiode. Skjøtsel i tråd med formålet tillates. Det kan etableres gangstier mot lekeplassen i tråd med formålet, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- b) N1 skal være offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) N2 skal være felles for alle beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Innenfor hensynssone H220 skal støyretningslinjen (T-1442/2012) legges til grunn for utformingen av boliger og utearealer.
- b) Det kreves fremlagt dokumentasjon om støyforholdene dersom planlagt bebyggelse og uteareal ihh. utarbeidet støyberegning endres.
- c) Se § 5.4 for presiseringer og unntak.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

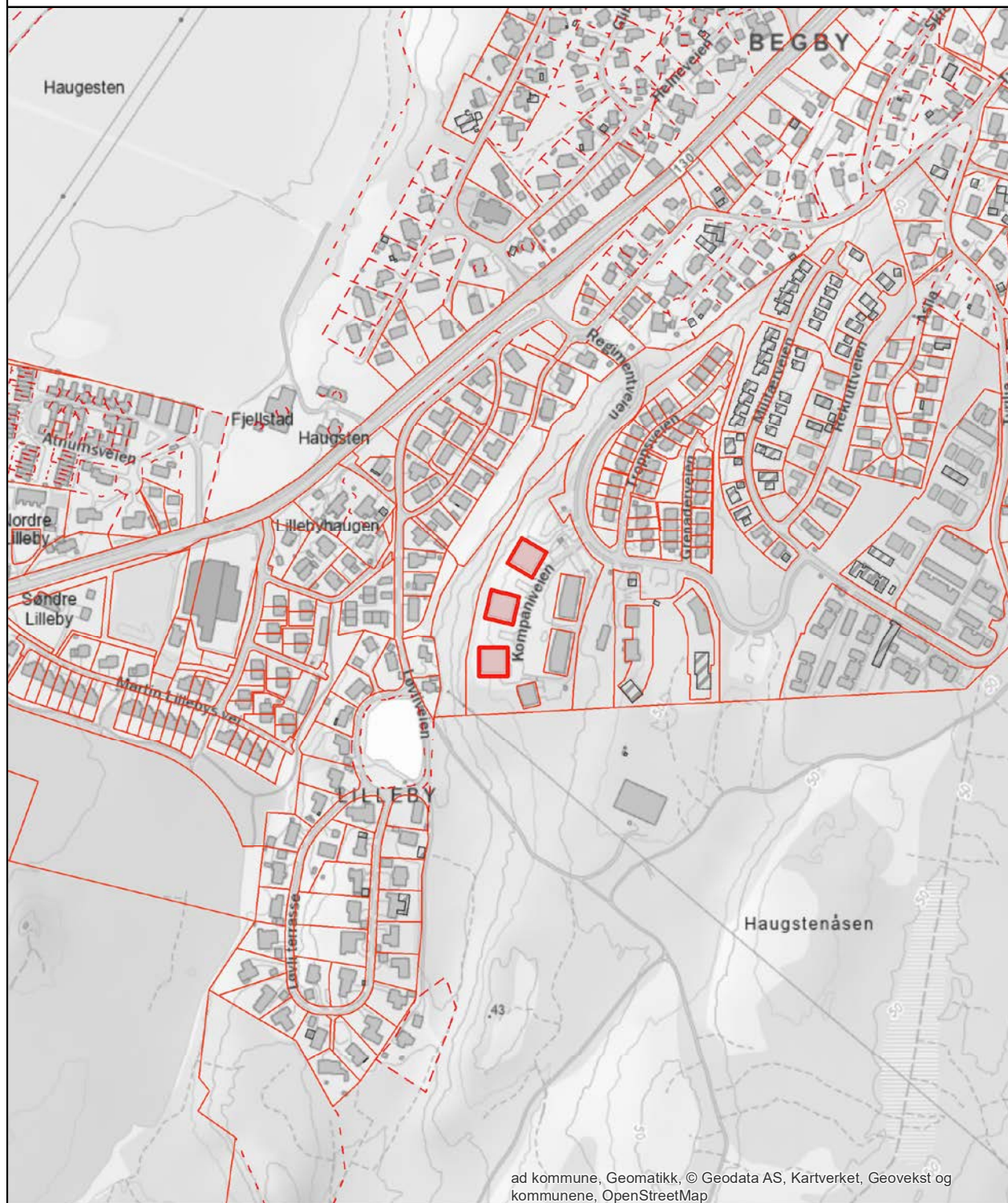
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-18



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, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-603/319, Kompaniveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	10.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	6.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.82 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.9 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.4 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	10.03.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	106.8 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	1.3 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:

10.03.2025

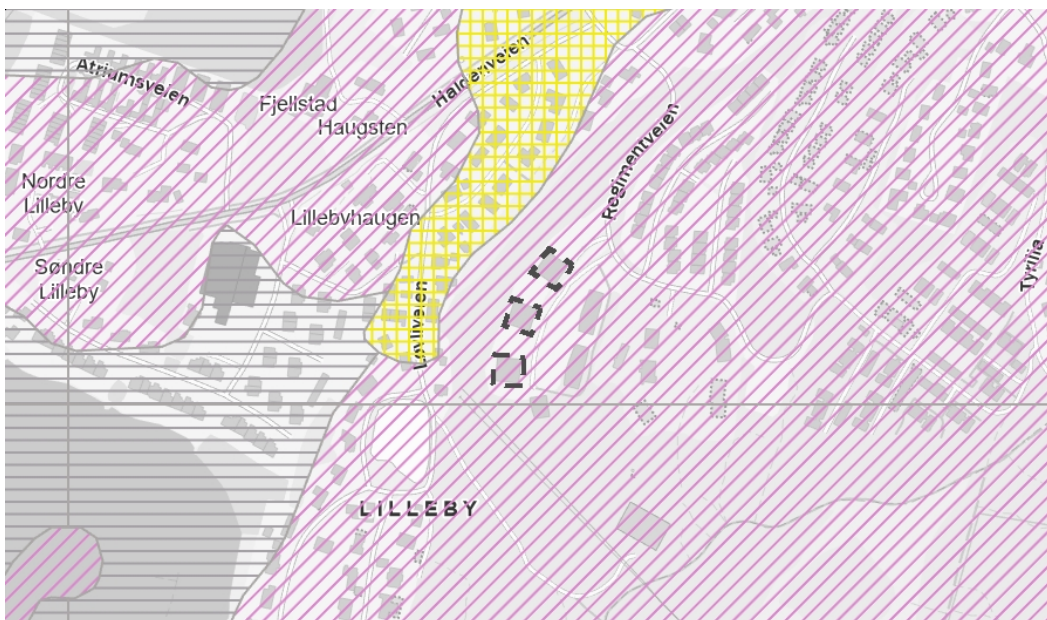
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

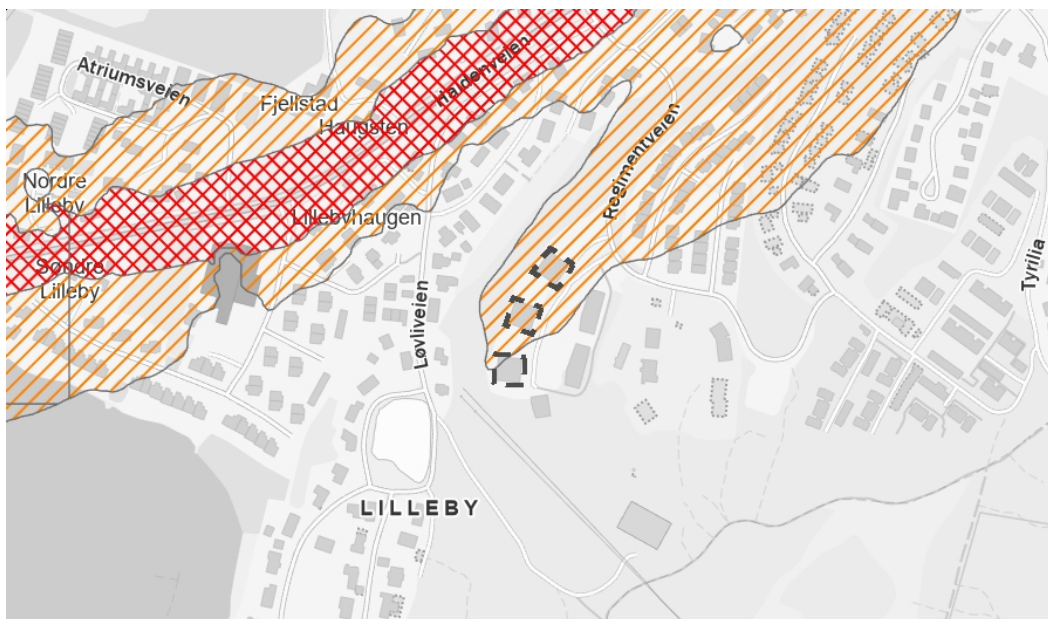
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	10.03.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kompaniveien 3
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre