



aktiv.

Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK

**2-roms leilighet i 1 .etg | Landlige omgivelser på Kjølund | Solrik terrasse på 58 kvm | Parkering medfølger**



Eiendomsmegler

## Eirik Rotegård Rønning

**Mobil** 907 13 404

**E-post** eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 208 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 407 221,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 228,-  
**Selger:** Trond Bachmann Karlsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 67/74 kvm  
**Tomtstr.:** 11961.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 670, bnr. 116  
**Andelsnr.:** 53  
**Oppdragsnr.:** 1111240143

## 2-roms leilighet i 1 .etg | Landlige omgivelser på Kjølsund | Solrik terrasse på 58 kvm | Parkering

Andelsleilighet i 1. etasje med landlige omgivelser på Kjølsund. Den solrike terrassen på 58 kvm gir gode muligheter for utemøblering og trivsel. Stue og kjøkken har en åpen løsning med store vindusflater som slipper inn naturlig lys. Soverom og gang er nylig oppusset (2024), mens badet er ifra 2014. I tillegg har leiligheten en romslig bod, perfekt som walk-in garderobe, samt en utvendig bod på 7 kvm.

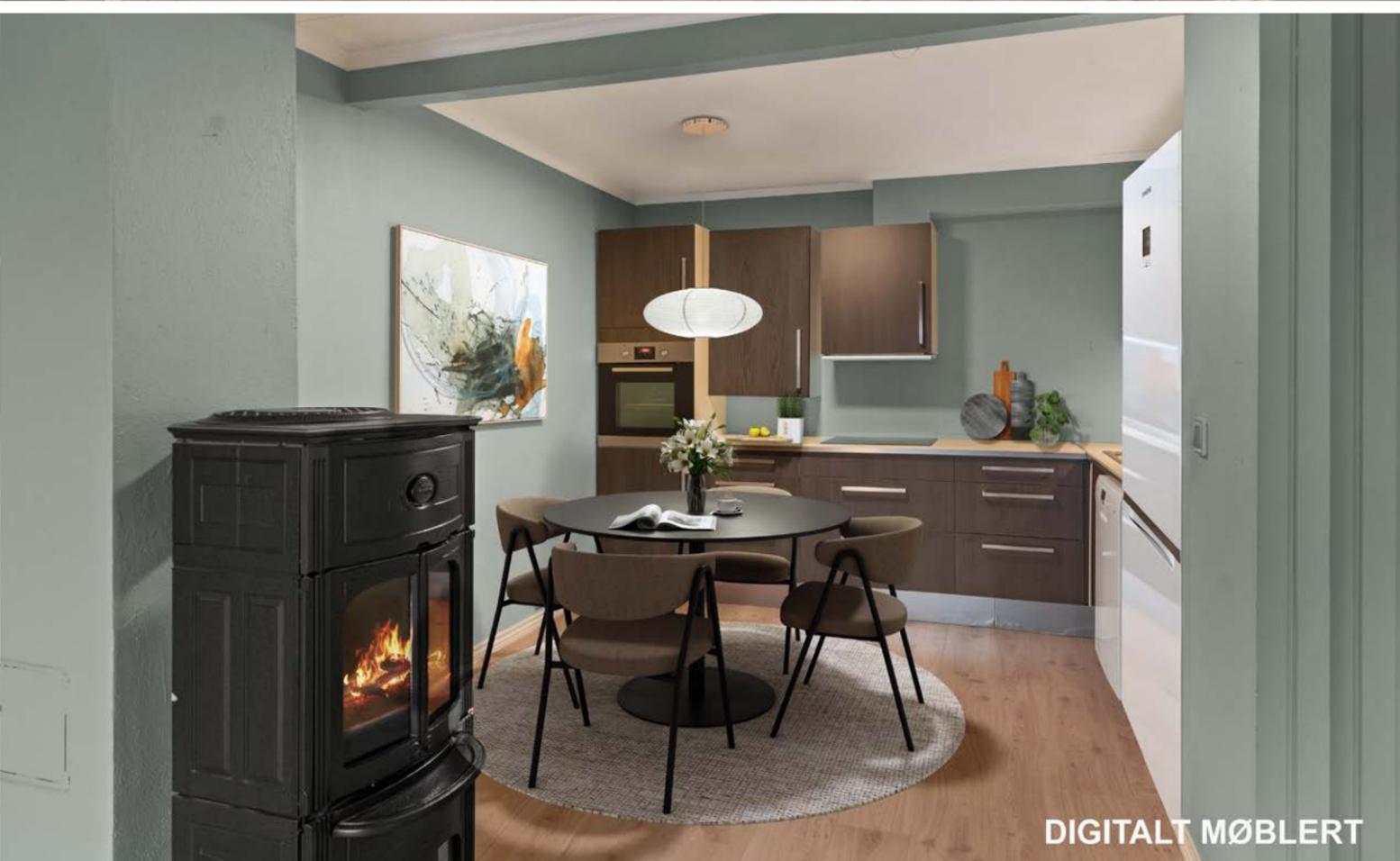
Borettslaget gjennomførte omfattende rehabiliteringer i 2012-2013, inkludert utskifting av vinduer og dører, ny kledning, samt oppgradering av sikringsskap, kjøkkenvifter og varmtvannsberedere. En velholdt bolig i flotte omgivelser!



## Innhold

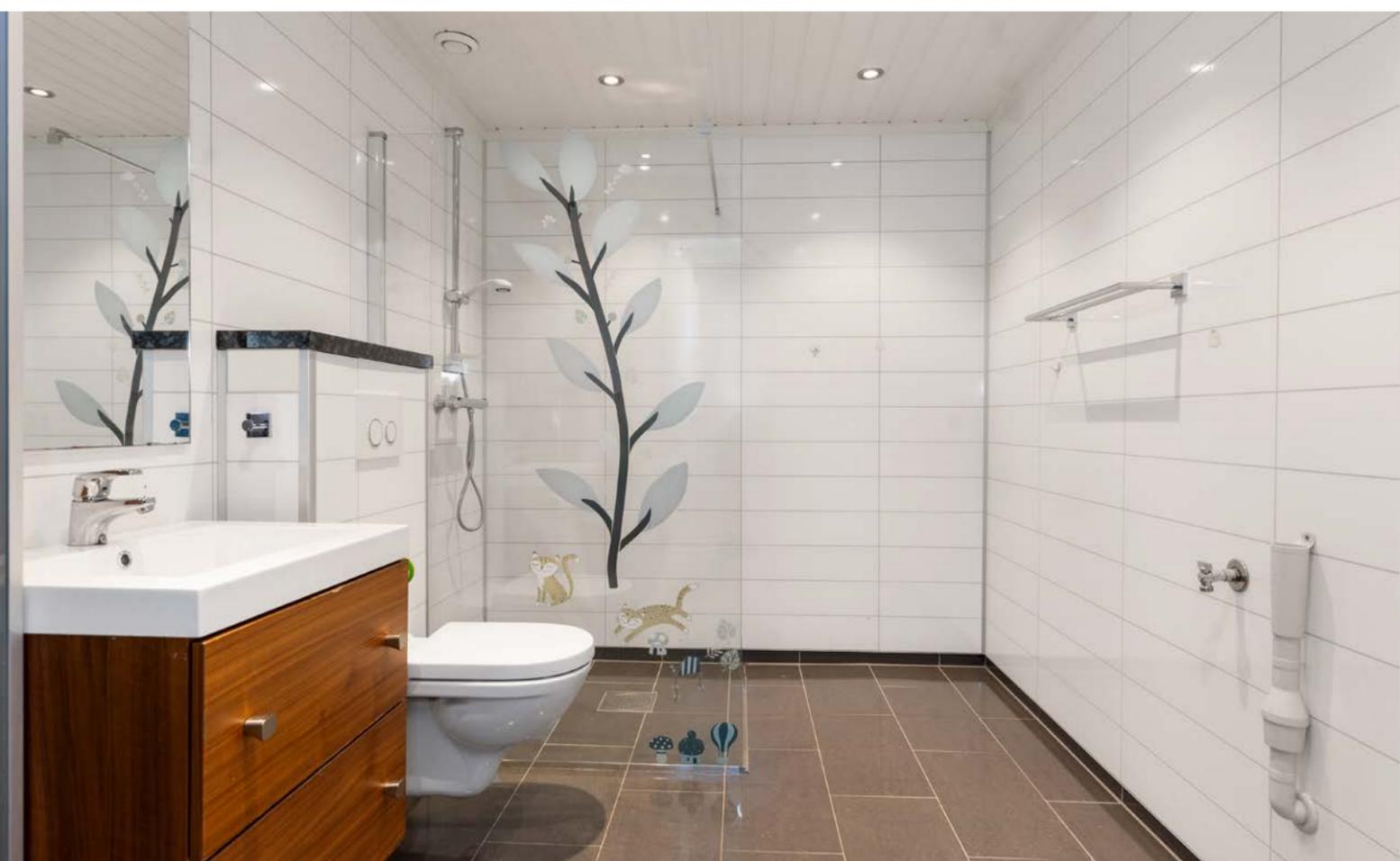
Velkommen .....	2
Plantegning .....	10
Om eiendommen .....	14
Egenerklæring .....	27
Forbrukerinformasjon .....	161
Budskjema .....	162





DIGITALT MØBLERT

DIGITALT MØBLERT



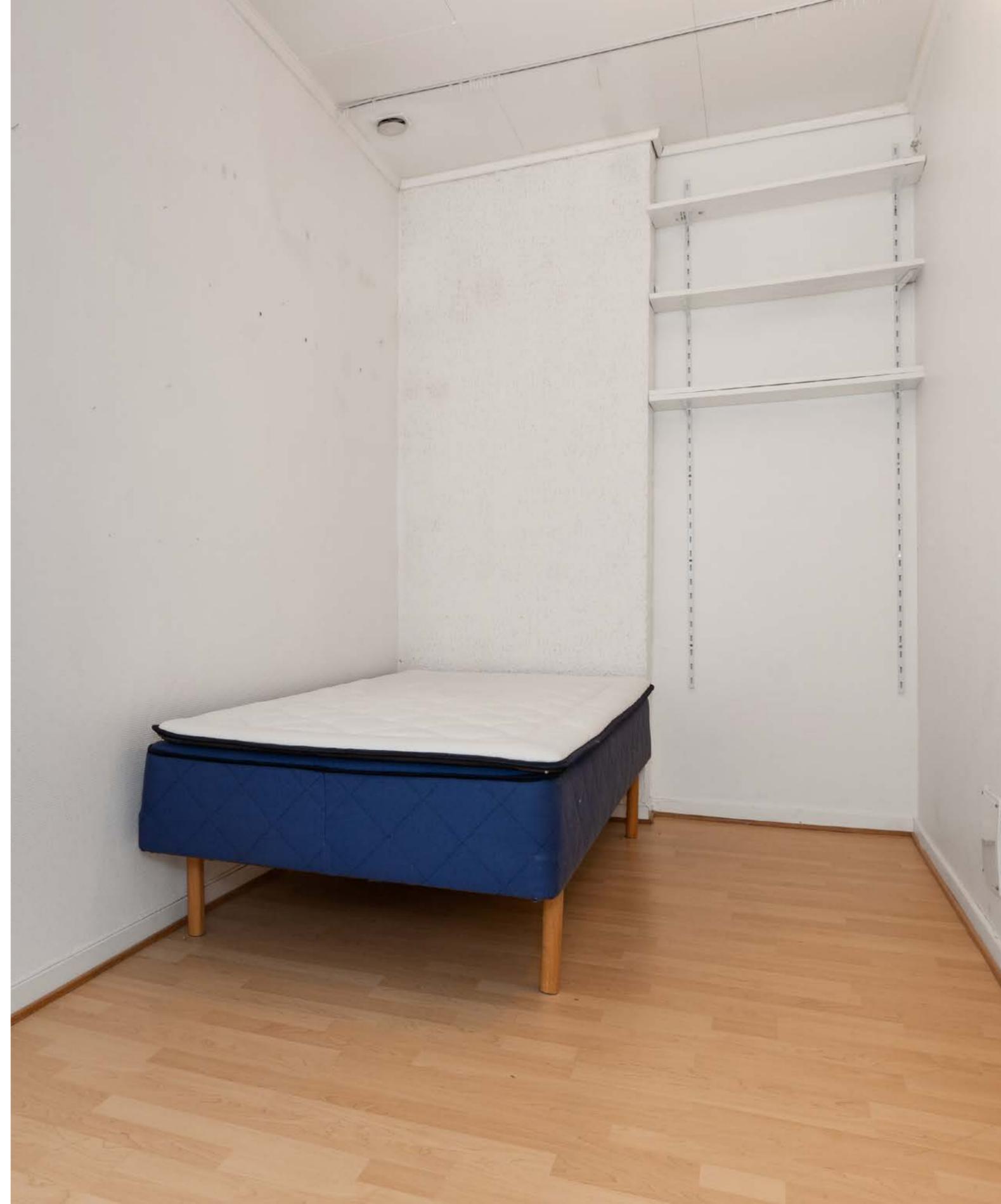
# Plantegning

1. etasje



**FOTO**  
etaten

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom og Bod

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

58 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11961.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med beplantning, trær og asfalterte internveier og parkeringsplasser

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Kjølhunn i Fredrikstad kommune. Stille og rolige omgivelser med nærhet til flotte skogs- og friluftsområder, og kort vei til Vispen badebasseng og båthavn og rike muligheter for lek- og fritidsaktiviteter. Sentral beliggenhet i forhold til kjøring til både Fredrikstad, Sarpsborg og E6 med

tilknytning til Oslo, Moss og Halden og sykehuset på Kalnes. Feltet har bussforbindelse til Fredrikstad sentrum via Skjærviken og Sellebakk. Nærmeste handlesenter er Begbyhallen med en rekke forretninger og dagligvare. Borge barneskole ligger sentralt til for feltet, med gangsti helt frem til skolen, og i nærområdet har du også barnehage.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygget har trolig støpt dekke/gulv.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Saltak med betongstein.

Vinduer i tre med isolerglass.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk

sakkyndig.

Se vedlagt egenerklæringsskjema

### Innhold

Underetasje: Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom og Bod

### Standard

Velkommen til denne trivelige andelsleiligheten – et hjem som kombinerer funksjonell planløsning og praktisk beliggenhet i et rolig, attraktivt område! Leiligheten byr på en romslig stue/kjøkken med åpen løsning, ideell for både avslapning og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet ble oppgradert i 2011, og har slette fronter, laminat benkeplate, integrert komfyr og platetopp, samt en underbygd oppvaskmaskin som sikrer effektiv utnyttelse av plassen.

### Entré/Vindfang

Velkommen inn i en lys og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til garderobeløsning som holder yttertøy og sko ryddig, og legger til rette for en praktisk hverdag.

### Stue/Kjøkken

Stuen og kjøkkenet har en moderne, åpen løsning som gir rommet et luftig preg. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, som gir en innbydende atmosfære. Kjøkkeninnredningen fra 2011 har slette fronter og en slitesterk laminat benkeplate, samt integrert komfyr og platetopp, underbygd oppvaskmaskin, og frittstående kjøleskap. Løsningen er praktisk og godt utnyttet, med god plass til både matlaging og sosialt samvær.

### Bad/Vaskerom

Badet ble oppgradert i 2014 og har et moderne uttrykk med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne, og opplegg for vaskemaskin. Dette rommet er funksjonelt og praktisk utstyrt, perfekt for å dekke dagligdagse behov.

### Soverom

Soverommet er romslig og tilrettelagt for en rolig atmosfære. Her er det plass til dobbeltseng og garderobeskap, slik at du får god lagringsplass og en behagelig sone for hvile.

### Bod

Ekstra lagringsplass finner du i boden. Denne boden gir god oppbevaringsplass og sørger for at du kan holde hjemmet ryddig og organisert.

### Terrasse

Leiligheten har en romslig terrasse som gir mulighet for utemøbler og planter, et perfekt sted å nyte solfylte dager. Her får du en god miks av privatliv og et hyggelig uteområde til avslapning.

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

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger -Vurdering av avvik: Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepener.

-Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

-Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.

-Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

-Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: • Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe knirk.

-Innvendig > Pipe og ildsted: Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/

feieluke på pipe.

-Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forhold som ikke er undersøkt:

-Innvendig radon: Borettslaget har nylig utført radonmåling samt det er montert en radonvifte i boden. Da dette er et dødsbo foreligger det ikke kjennskap til målte verdier. Konferer styret for ytterligere informasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Fast plass på fellesarealer.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

#### **Polisenummer**

25934265

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan 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.

## Energi

### **Oppvarming**

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.  
Varmekabler på bad/vaskerom.  
Forøvrig elektrisk oppvarming

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 190 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 644 672

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 449 754

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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**

Kommunale avgifter, forsikringer, TV/internett, drift- og vedlikehold, diverse honorarer.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5228

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 208 000

#### **Andel fellesgjeld år**

2024

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.11.2024

#### **Andel fellesformue**

Kr 11 618

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Lineveien Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

952515640

#### **Andelsnummer**

53

#### **Om borettslaget**

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold og rehabilitering

2016 -Radontiltak - Bygget radonbrønner for å redusere radonnivået i bygningsmassen.

2013 - Nytt avrenningssystem

2012 - Vinduer, fasade, elektrisk, vvs etc. - Det er skiftet vinduer og balkongdører.

2012 -Det er byttet kledning med råteskader og tørsprekker.

2012- Nye gavelvegger, samt maling av yttervegger/overflater.

2012 - Satt inn nye vegg ventiler, byttet ventilator og nye vvs beredere

2012 - Drenert de boligene som slet med fukt problemer, samt utbedret innvending taknedløp.

Styrets arbeid i løpet av året 23/24

-Forberedelse til generalforsamling

-Innkalling

-Agenda

-Dokumentasjon

-Styremøter (8 stk)

-Løpende kontakt i løpet av året ved behov

-Vedlikeholdsarbeid

-Befaringer før og etter vedlikehold

-Oversikt over utført arbeid og fremtidig vedlikeholdsbehov

-Innhenting av tilbud

-Tiltaksplanlegging

-Økonomisk oversikt

-Budsjettarbeid med støtte fra OBOS

-Regnskapsoppfølging

-Radonmålinger

-Organisering av målinger

-Informasjon og utlevering til beboere

-Oppfølging av resultatene

-Behandling av søknader fra beboere

-I tråd med borettslagets vedtekter og ordensregler

-Organisering av dugnader

-Kjøpt gressklipper og kantklipper

-Årets vedlikehold

-Maling av hus

-Rens av kanaler til vifte

-Bytte av ventilasjons hetter

-Oppfølging skadesaker/forsikringssaker

-Andre oppgaver

-Bestilling av blomster til begravelse av beboere

Styret ser på muligheter for å etablere EL-bil lader for borettslaget. Det er pågående prosess for å innhente tilbud og vurderer priser på. De har tatt saken videre, og ved høyere priser må saken stemmes over på nytt.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBOS02-98208116738

Type: A

Restsaldo andel: 137.387,-

Restsaldo: 5.301.614,-

Restløpetid: 8 år, 3 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente 5.9%

Lånenummer: OBOS04-98208311662

Type A

Restsaldo andel: 69.931,-

Restsaldo: 2.698.677,-

Restløpetid: 19 år 5 md

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente 5.90%

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **Forkjøpsrett**

JA

#### **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.

### Styregodkjennelse

Ja

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold. Hunder skal ikke gå løse. Det er maksimum 2 katter per boenhet.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
OBOS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 670, bruksnummer 116 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 53 i Lineveien Borettslag med orgnr. 952515640

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/670/116:

15.01.1982 - Dokumentnr: 400145 - Rettigheter iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1981 - Dokumentnr: 402435 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3107 Gnr:670 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 474111 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0106 Gnr:670 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 60851 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3004 Gnr:670 Bnr:116

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehus m/boder datert 1986. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende

forhold: Montering av røykvarsler.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
11.12.1986.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:  
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg.  
Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Eiendommen omfattes av:  
Reguleringsplan, navn: 135 - Kjølund I.  
Formål: 112-Konsentrert småhusbebyggelse, 310-Kjørevei, 710-Felles avkjørsel, 720-Felles gangareal, 750-Felles lekeareal, 790-Annet fellesareal.  
Godkjent/vedtatt: 11.12.1980

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR KJØLSHUNN 1,  
BORGE KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område for rekkehusbebyggelse. Felt A og B.

a) Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og parkeringsplass.

c) Rekkehusene skal ha fellesanlegg for radio og TV godkjent av bygningsrådet.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan

bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelbeholdere, beplantning m.v. Slik plan skal godkjennes av bygningsrådet.

e) For rekkehusområdene er maksimal utnyttingsgrad fastsatt til:

Felt A - U = 0,35

Felt B - U = 0,30

§ 3. Areal for eneboligbebyggelse.

a) Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje/bod må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

d) Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på planen, og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>. Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. e) Bygningene skal ha saltak eller valmtak. f) Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Adgang til utleie

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

Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

#### 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.

## Kontrakt grunnlag

#### 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).

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/hjemmeldokument for tinglysning 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.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 (Prisantydning)

208 000 (Andel av fellesgjeld)

2 398 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Pantattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 407 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 414 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 417 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 221

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 750 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 5 950 Oppgjørshonorar
- 2 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk. (2 stk gratis)
- 2 700 Digital styling av fotograf (2 stk)
- 8 750 Tilstandsrapport (estimert pris - faktureres selger direkte)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 510

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 900 for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.roteward.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

#### **Ansvarlig megler**

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.roteward.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

#### **Salgsoppgavedato**

24.03.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240143	
Selger 1 navn	
Trond Bachmann Karlsen	
Gateadresse	
Lineveien 8	
Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1655
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Björg Pedersen
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1111240143

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges av Bjørg Pedersens dødsbo. Arvingene har ikke kjennskap til boligens tilstand.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Karlsen	bd788ac11582d2c2948c7de 5ef7bb01efe947d0a	05.11.2024 11:59:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240143

Document reference: 1111240143

- 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>

# Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK
- FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 670, bnr. 116
- # Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2024    Rapportdato: 24.02.2025    Oppdragsnr.: 13784-3444    Referansenummer: AV7578

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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



Oppdragsnr.: 13784-3444

Befaringsdato: 07.11.2024

Side: 2 av 17

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### 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, annek, 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 lovighet (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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1985.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i underetasje på firemannsbolig.

Andelen disponerer egen utvendig bod på 7 kvm.  
Egen parkeringsplass medfølger.

Standarden er normalt god. I perioden 2012-2013 gjennomførte borettslaget rehabiliteringsarbeider som omfattet skifte av vinduer og dører, ny kledning på alle endevegger, vask og overflatebehandling/maling av yttervegger, samt skifting av alle sikringsskap, kjøkkenvifter og varmtvannsberedere.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1987

INNSENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.  
Veggoverflater av malt panel, flisimiterte plater og slettmalte flater.  
I tak er det malt mdf panel og takessplater.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.  
Varmekabler på bad/vaskerom.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2014 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2011 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr og platetopp,

underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012-2013.  
Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2012-2013

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

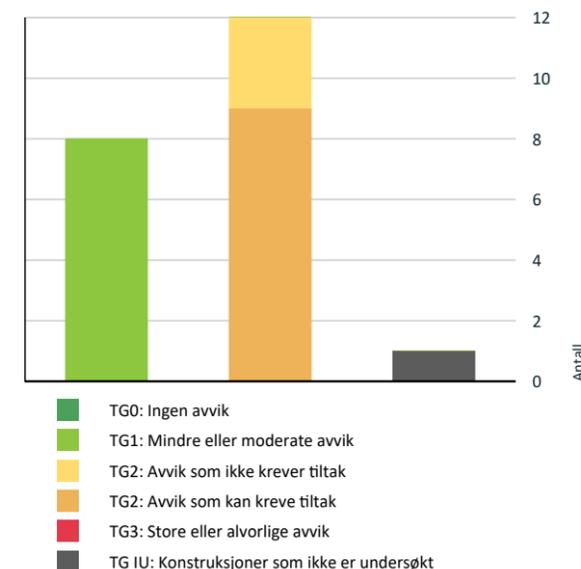
Andelsleilighet

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

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

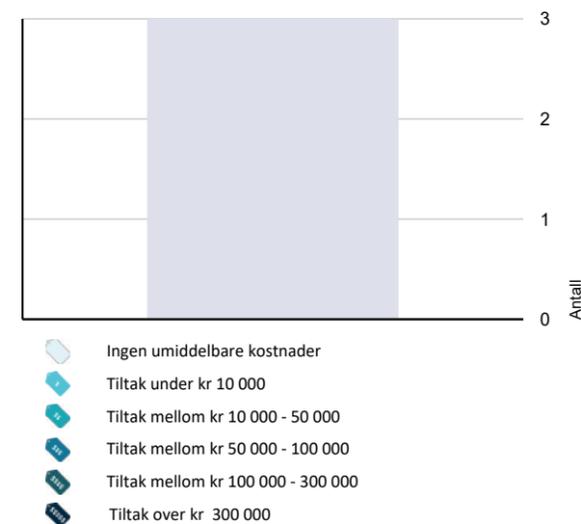
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Andelsleilighet

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1987

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

### UTVENDIG

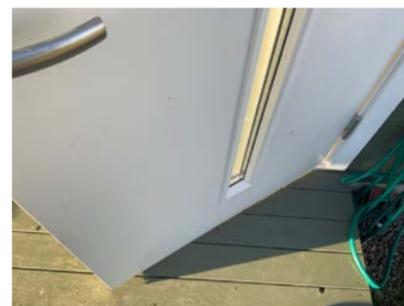
#### TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012.



#### TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2021.



#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

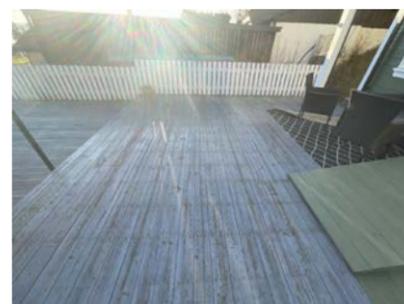
Stor terrasse ved inngangsparti på til sammen 58 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av malt panel, flisimiterte plater og slettmalte flater. I tak er det malt mdf panel og takessplater.

God tilstand på overflater, deler av overflater er nylig byttet ut etter en tidligere vannlekkasje.

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt støpt betongdekke til grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG IU Radon

Borettslaget har nylig utført radonmåling samt det er montert en radonvifte i boden. Da dette er et dødsbo foreligger det ikke kjennskap til målte verdier. Konferer styret for ytterligere informasjon.

#### TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

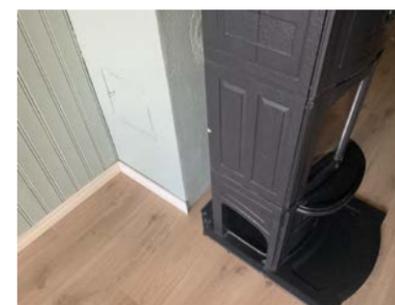
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Bad/vaskerom fra 2014 i følge tidligere prospekt.

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og malt mdf panel i taket.

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 12 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.

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

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svellinger på innredning.  
Toalettsete er løst.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt fra inspeksjonsluke. Det måles tørre normale verdier.



### KJØKKEN

#### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

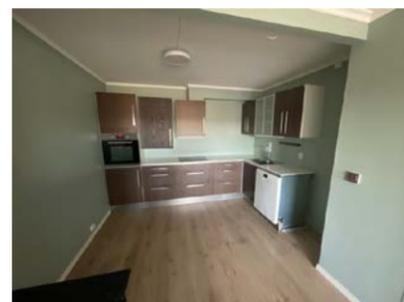
Kjøkkeninnredning fra 2011 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

##### Vurdering av avvik:

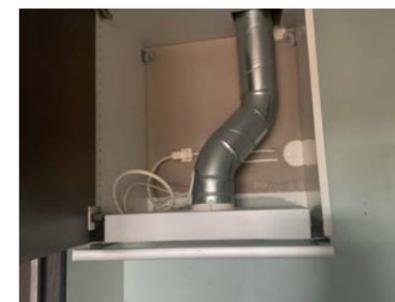
- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og flexislange.

Stoppekran er lokalisert i en luke på soverom.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



#### TG 2 Avløpsrør

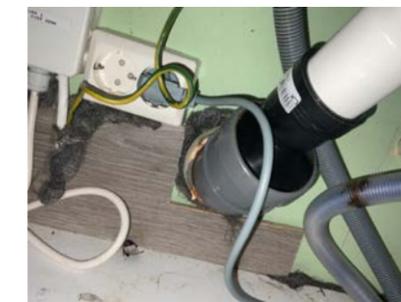
Avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



#### TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012-2013.  
Montert i benkeskap på kjøkken.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



#### TG 2 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.*

Sikringskapp med automatsikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Ny innmat i sikringskapp i 2012-2013

### Inntak og sikringskapp

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da dette er et dødsbo og det er lite kjennskap til anlegget anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll.**

### 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.



### TG 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

## 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

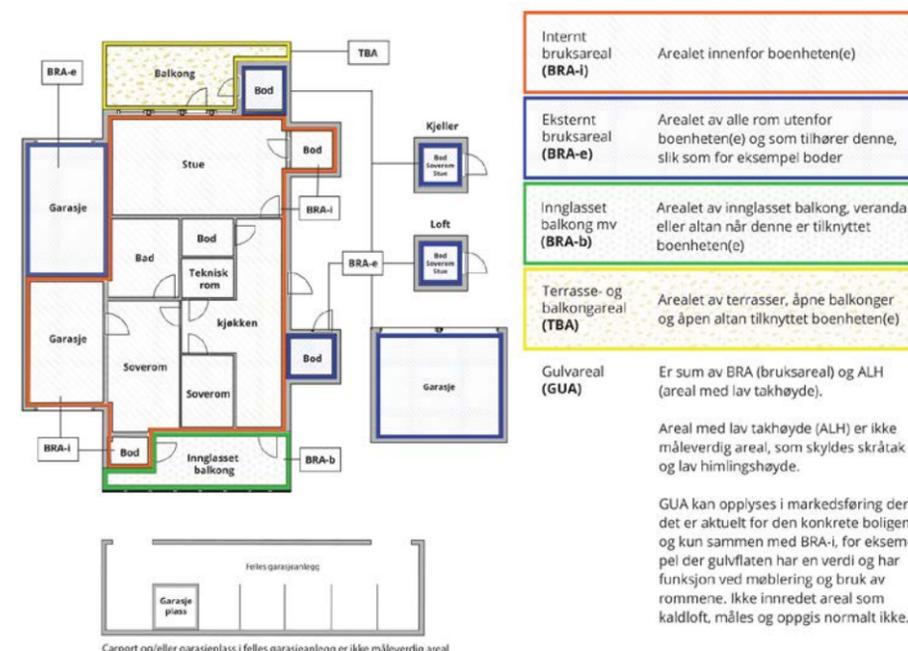
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	58
Utvendig bod		7		7	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>7</b>			<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod		
Utvendig bod		Bod	

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er 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	59	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
07.11.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3107 FREDRIKSTAD	670	116		0	11961.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lineveien 8

#### Hjemmelshaver

Lineveien Borettslag

### Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
/Lineveien Borettslag	952515640		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Björg Pedersen (død)

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

53

#### Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Kjølsheun i Fredrikstad kommune. Stille og rolige omgivelser med nærhet til flotte skogs- og friluftsområder, og kort vei til Vispen badeplass og båthavn og rike muligheter for lek- og fritidsaktiviteter. Sentral beliggenhet i forhold til kjøring til både Fredrikstad, Sarpsborg og E6 med tilknytning til Oslo, Moss og Halden og sykehuset på Kalnes. Feltet har bussforbindelse til Fredrikstad sentrum via Skjærviken og Sellebakk. Nærmeste handlesenter er Begbyhallen med en rekke forretninger og dagligvare. Borge barneskole ligger sentralt til for feltet, med gangsti helt frem til skolen, og i nærområdet har du også barnehage.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt opparbeidet med beplantning, trær og asfalterte internveier og parkeringsplasser

### Byggemåte

Bygget har trolig støpt dekke/gulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Saltak med betongstein. Vinduer i tre med isolerglass.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/AV7578>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

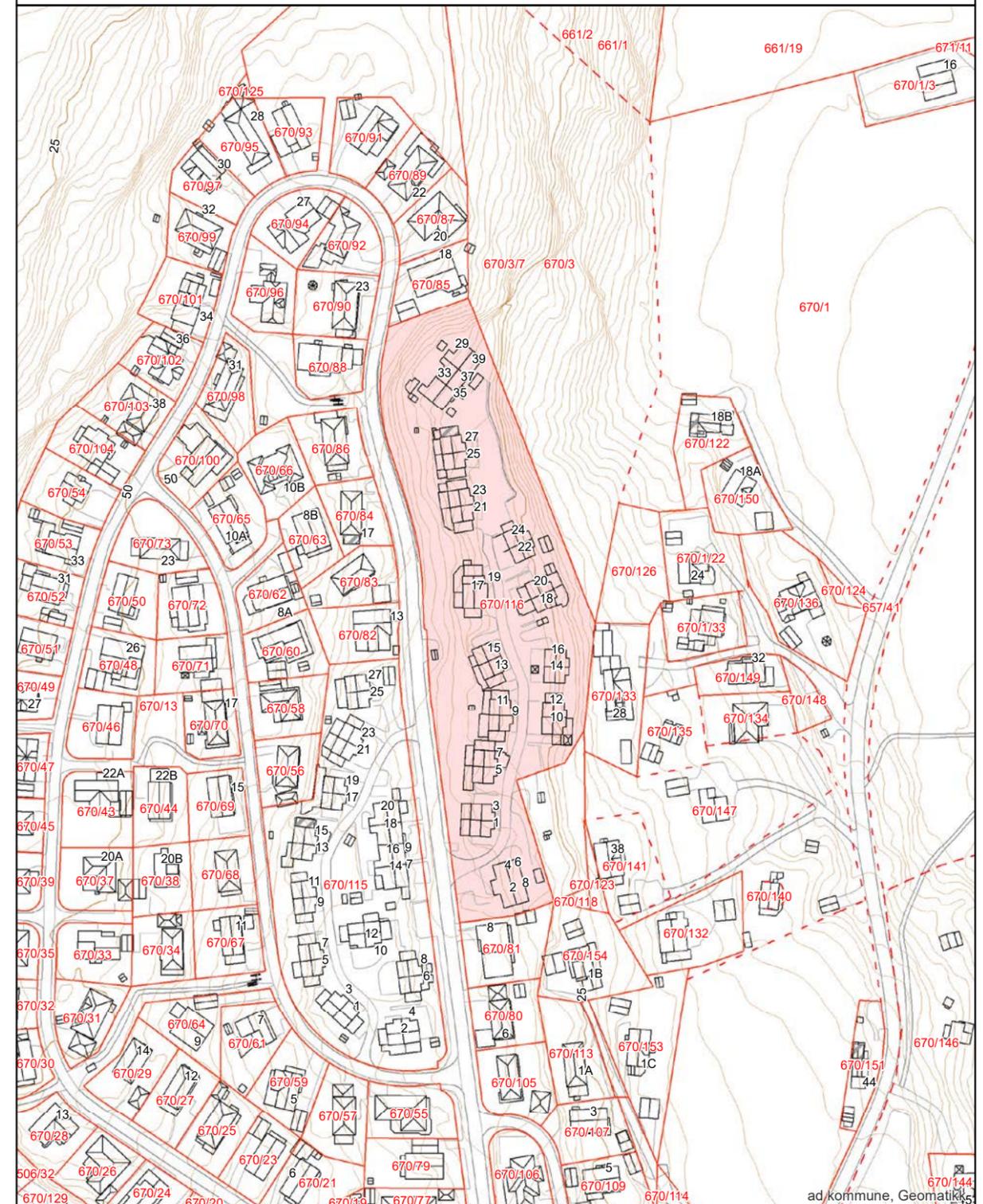
# Oversiktskart

Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Gnr/Bnr: 670/116/0/0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-05

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



# Matrikkelkart



Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Gnr/Bnr: 670/116/0/0

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-05



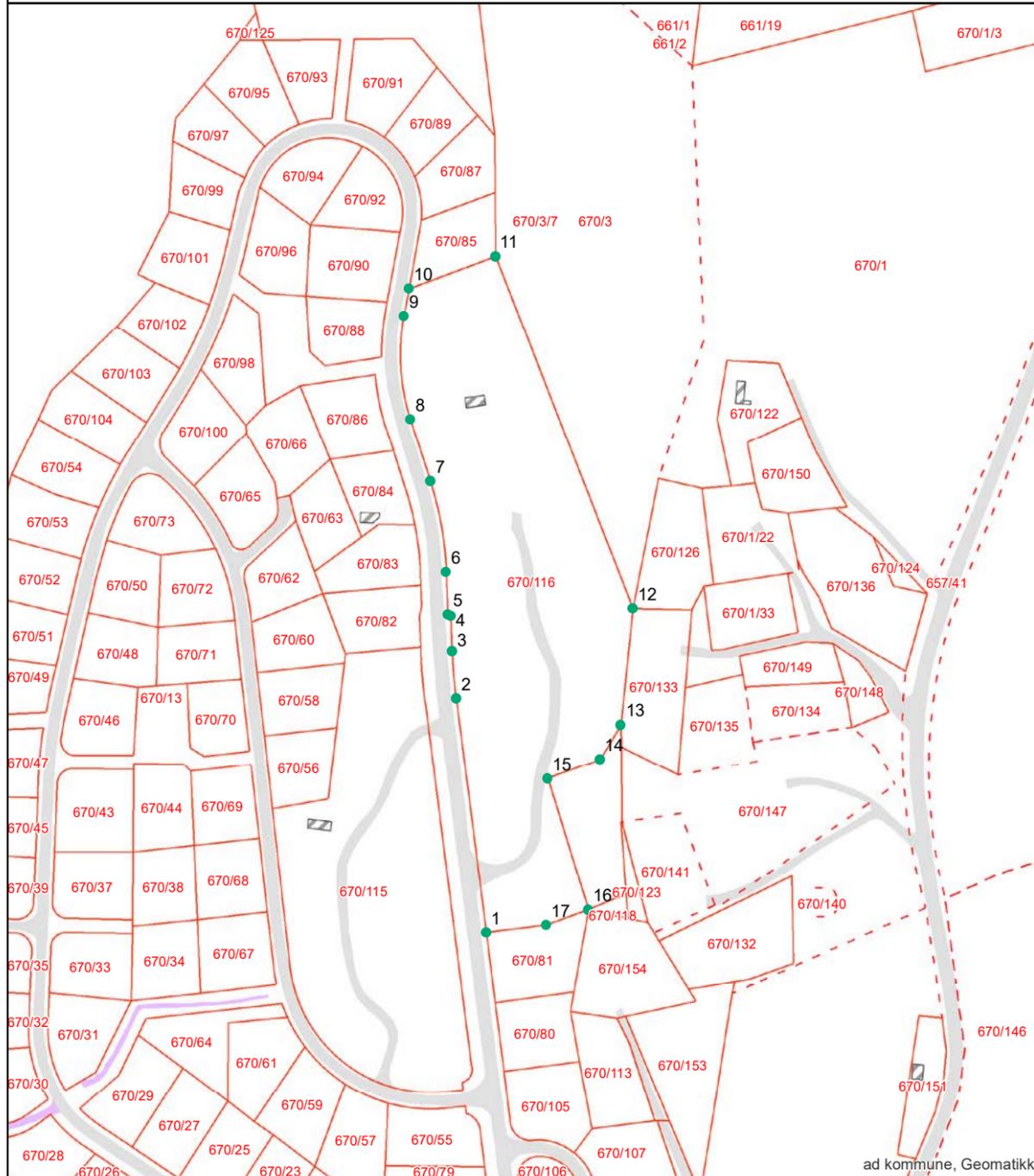
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



### Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
11961.1		EUREF89 UTM Sone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Langde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565896.11292	617431.30456	Ikke spesifisert	85.55	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6565980.91033	617420.32071	Ikke spesifisert	17.21	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	198.999
3	6565998.05192	617418.874257	Ikke spesifisert	12.66	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6566010.68989	617418.346039	Ikke spesifisert	1.14	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6566011.20005	617417.326502	Ikke spesifisert	15.5	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6566026.67961	617416.702441	Ikke spesifisert	33.59	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	123.072
7	6566059.62999	617410.828635	Ikke spesifisert	23.41	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6566081.89201	617403.621054	Ikke spesifisert	37.97	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	76.436
9	6566119.3793	617401.201725	Ikke spesifisert	10.15	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
10	6566129.36057	617403.040884	Ikke spesifisert	33.74	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
11	6566140.99798	617434.688348	Ikke spesifisert	137.23	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
12	6566013.44262	617485.108678	Ikke spesifisert	42.35	Likjent		Terrengmålt	14	0
13	6565971.33555	617480.708818	Ikke spesifisert	14.82	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
14	6565958.71305	617472.955851	Ikke spesifisert	20.22	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
15	6565951.95672	617453.914839	Ikke spesifisert	49.81	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
16	6565904.45327	617468.789489	Ikke spesifisert	16.42	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
17	6565898.81667	617453.370828	Ikke spesifisert	22.25	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

side: 1

ad kommune, Geomatikk

# Grunnkart

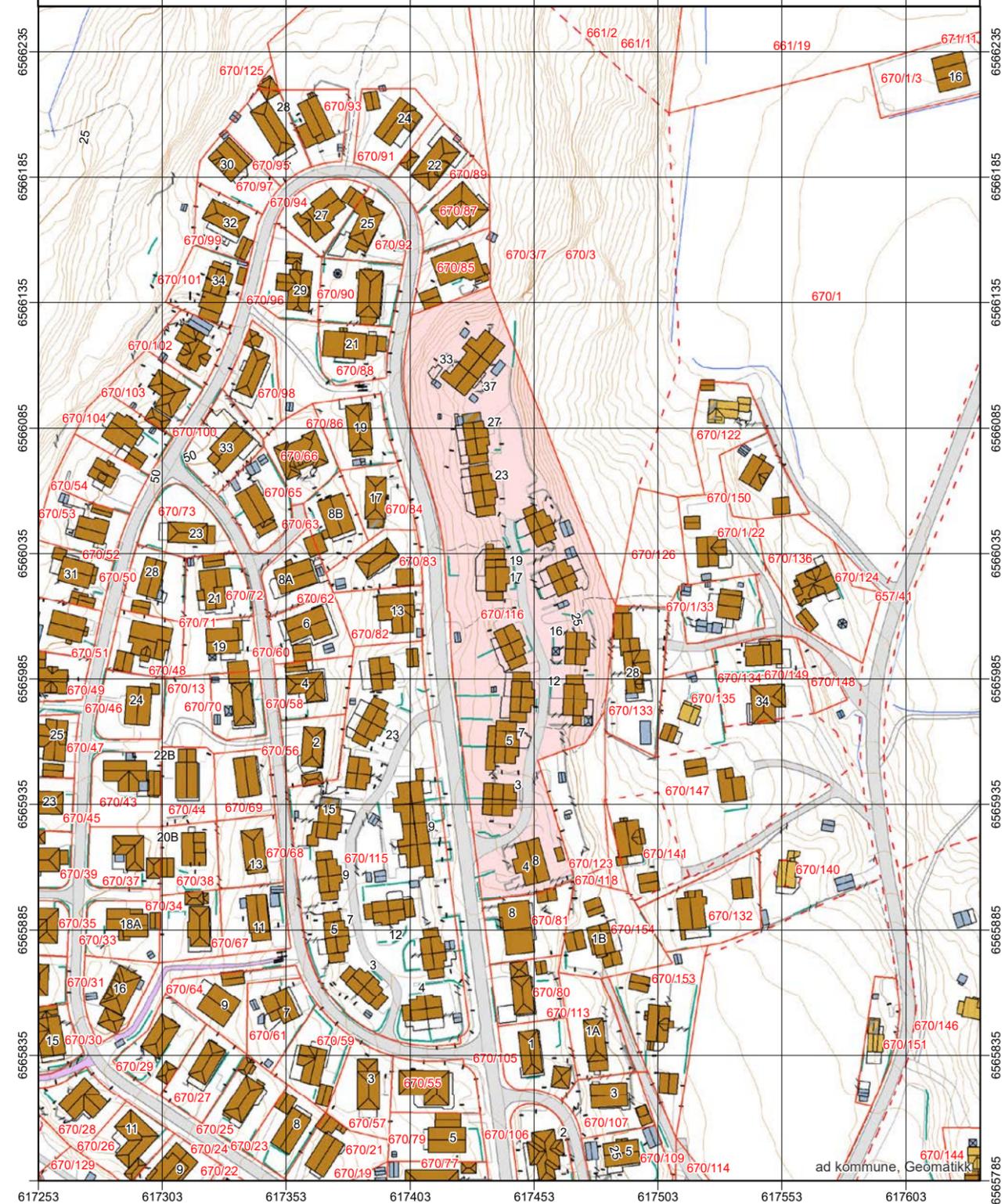


Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Gnr/Bnr: 670/116/0/0

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-05



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



side: 2

# Kommuneplan

Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Gnr/Bnr: 670/116/0/0

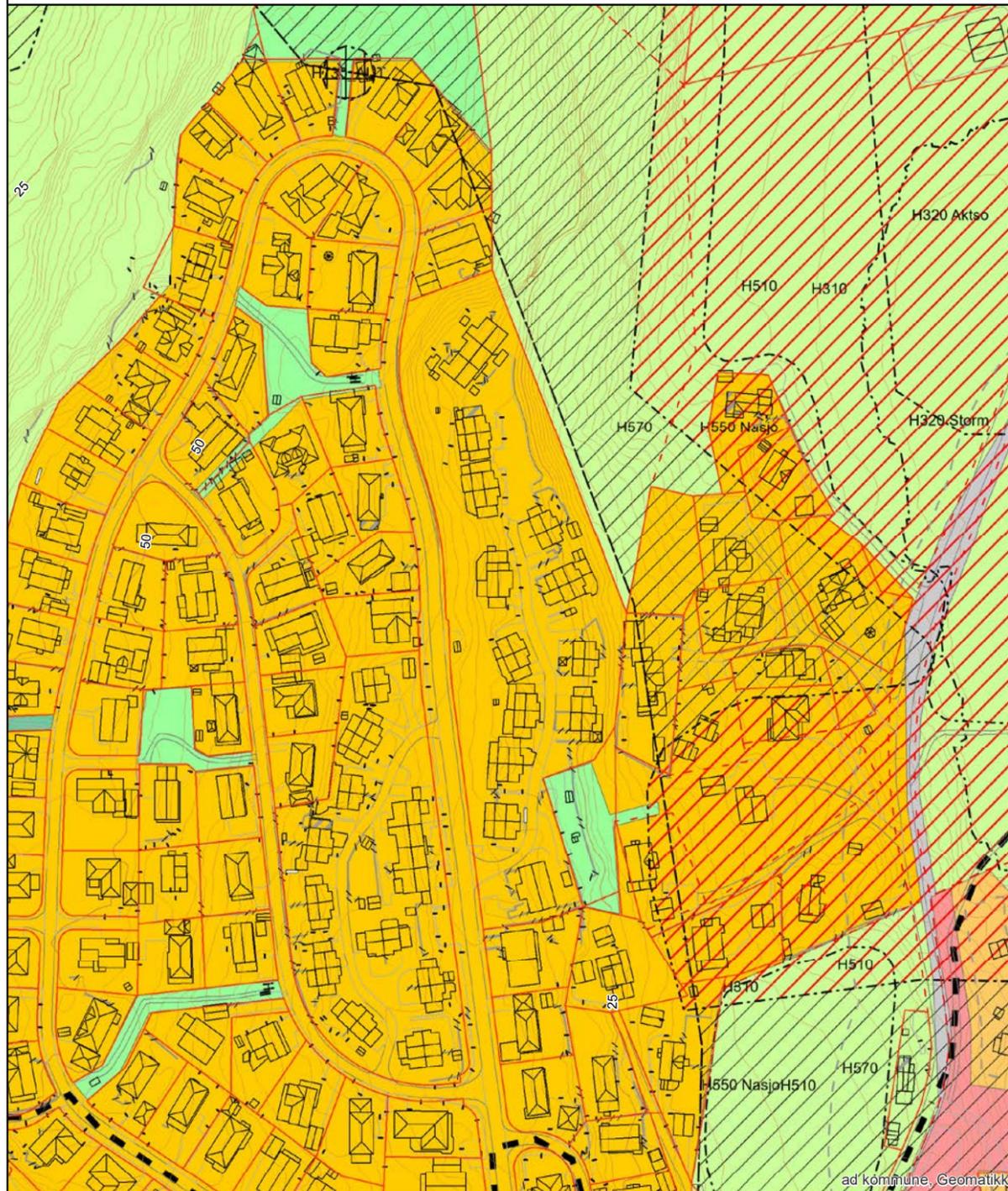
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-05



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.



ad kommune, Geomatikk

# Reguleringsplan

Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Gnr/Bnr: 670/116/0/0

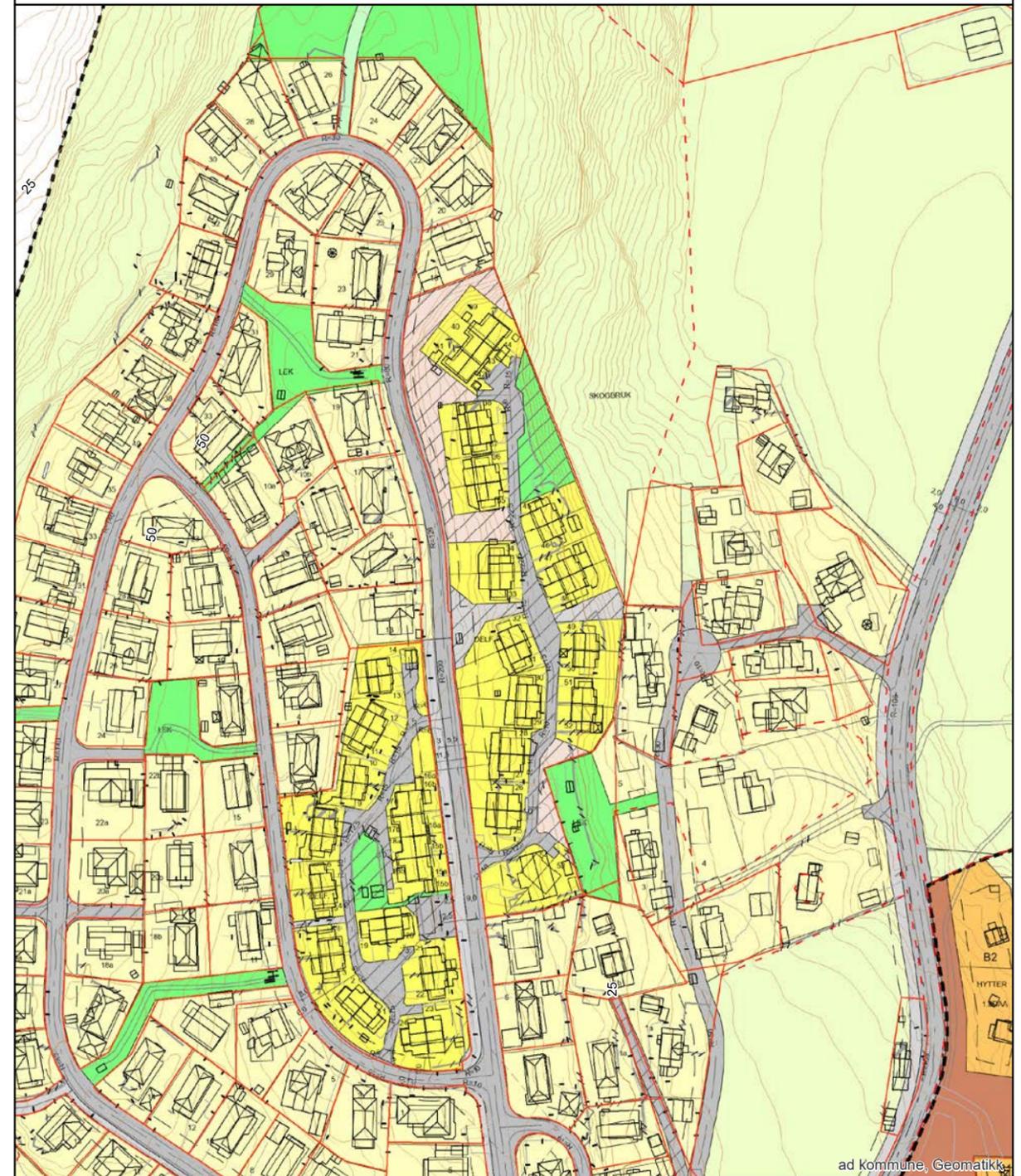
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-11-05



Planident: 135  
Ikrafttredelsesdato: 11.12.1980  
Plannavn: Kjølsund I

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

# Arealplaner under arbeid



Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Gnr/Bnr: 670/116/0/0

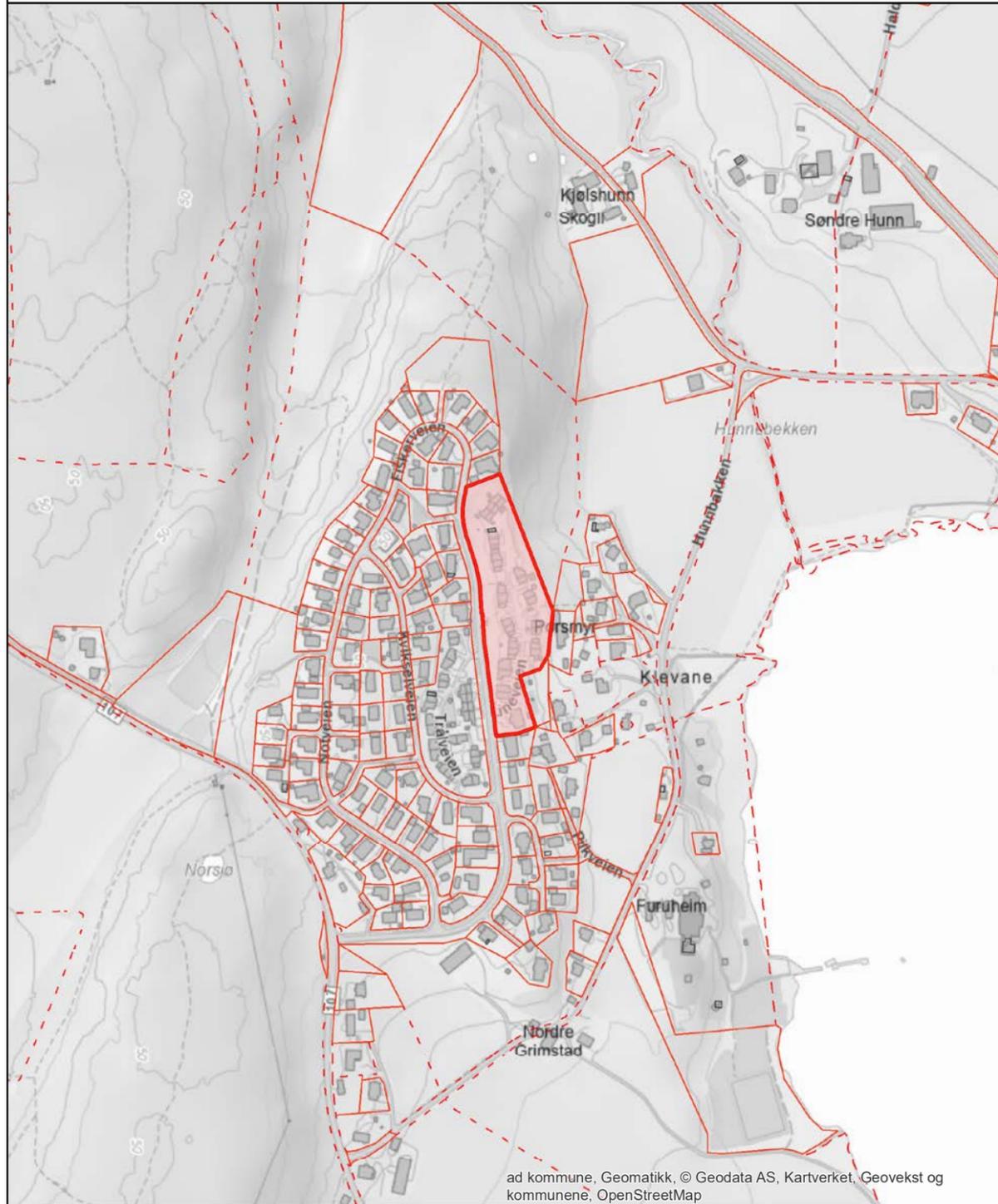
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-11-05



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

**Kommuneplanens arealdel**  
**Fredrikstad kommune**  
**2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningstloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.02.2020	AKHE
Epengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Geovekst FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, viretsenert Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

### TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FK Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- R Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Uteopphevsareal
- G Grav og urnekund
- KA Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- S Skoggrønn struktur
- N Naturområde
- T Turdrag
- F Frømråde
- P Park
- KA Kombinerte grønstrukturformål

#### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- F Forsvaret

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

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

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- F Farled
- SM Småbåthavn
- N Naturområde
- FS Friluftsområde

#### HENSYNSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- Hensynssone ras- og skredfare
- Hensynssone flomfare
- Hensynssone høyspenningsanlegg
- Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

- K Krev vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone frøftslv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningstloven
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

- K Krev om felles planlegging

#### SAMFERDSEL

	Nåværende	Fråmtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg	---	---
Hovedveg	---	---
Samleveg	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---
Sykkelveg	---	---
Turveg/urdrag	---	---
Kollektivtrasé	---	---
Jernbane	---	---
Farled	---	---
Småbåthavn	---	---
Kollektivknutepunkt	○	○

#### JURIDISK LINJE

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

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)



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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Fastmerker</li> <li>Reguleringsplan - juridiske punkter</li> <li>Vegstenging av veg, avkjørsel</li> <li>Avkjørsel</li> <li>Brukar</li> <li>Tunnellåpning</li> <li>Grensepunkter</li> <li>Off. godkj. grensemerke</li> <li>Bolt</li> <li>Kors</li> <li>Grensestein/reys</li> <li>Grensemerke, annen type</li> <li>Juridiske linjer</li> <li>Sti</li> <li>Regulert totegrense</li> <li>Eiendomsgrænse som skal oppheves</li> <li>Grense for restriksjonsomr.</li> <li>Grense for bevaring</li> <li>Bygg som skal bevares</li> <li>Byggegrense</li> <li>Grenser, bygg, fjernes</li> <li>Byggelinje-/grense</li> <li>Tre</li> <li>Stoyskjerm</li> <li>Eiendomsgrænse som skal oppheves</li> <li>Reguleringsplan bestemmelsesgrense</li> <li>Reguleringsplangrenser</li> <li>Formålsgrenser</li> <li>Jernbanelinjer</li> <li>Jernbanelinje</li> <li>Situasjonslinjer, jernbane</li> <li>Eiendomsgrænser</li> <li>Målte grænser</li> <li>Målte grænser</li> <li>Ikke-målte grænser</li> <li>Frihåndstegnede grænser</li> <li>Kommunegrenser</li> <li>Reguleringsplan - bestemmelser</li> <li>Fareområde</li> <li>Restriksjonsområde</li> <li>Bevaringsområde</li> <li>Fornylsesområde</li> <li>Rekkefølgeområde</li> <li>Reguleringsplan - formal</li> <li>BYGGEOMRÅDER</li> <li>Område for boliger med tilhørende anlegg</li> <li>Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>Blokkbebyggelse</li> <li>Garasjer i boligområder</li> <li>Område for forretning</li> <li>Område for kontor</li> <li>Forts...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Område for industri/lager</li> <li>Område for fritidsbebyggelse</li> <li>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</li> <li>Offentlig barnehage</li> <li>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Offentlig kirke</li> <li>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</li> <li>Offentlig administrasjon</li> <li>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL</li> <li>Almennyttig barnehage</li> <li>Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Almennyttig Kirke</li> <li>Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)</li> <li>Almennyttig administrative bygg</li> <li>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER</li> <li>Hotell med tilhørende anlegg</li> <li>Beverting</li> <li>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</li> <li>Garasjeanlegg</li> <li>Bensinstasjon</li> <li>Annet byggeområde</li> <li>Område for jord- og skogbruk</li> <li>Område for jordbruk(*)</li> <li>Område reindrift</li> <li>Område for gartneri</li> <li>Område for parsellhager</li> <li>Annet landbruksområde</li> <li>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</li> <li>Kjøreveg</li> <li>Gate med fortau</li> <li>Annen vegggrunn</li> <li>Gang-/sykkelvei</li> <li>Sykkelvei</li> <li>Gangvei</li> <li>Kjørbar gang-/sykkelvei(*)</li> <li>Fortau(*)</li> <li>Gatetun</li> <li>Torg</li> <li>Forts...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasteplass</li> <li>Parkeringsplass</li> <li>Kollektivanlegg</li> <li>Busstrømnal</li> <li>Bussholdeplass</li> <li>Drosjeholdeplass</li> <li>Jernbane</li> <li>Sporveg-/forstadsbane</li> <li>Havneområde</li> <li>Kai</li> <li>Småbåtanlegg (landdelen)</li> <li>Trafikkområde i sje og vassdrag</li> <li>Skipsled</li> <li>Havneområde i sje</li> <li>Offentlig småbåhavn(*)</li> <li>Annet trafikkområde i sje/vassdrag</li> <li>Annet trafikkområde (på land)</li> <li>FRIOMRÅDER</li> <li>Park</li> <li>Turveg</li> <li>Skilleype</li> <li>Anlegg for lek</li> <li>Anlegg for idrett og sport</li> <li>Leirplass</li> <li>Annet friområde</li> <li>Friområde i sje og vassdrag</li> <li>Badeområde</li> <li>Småbåhavn</li> <li>Regattabane</li> <li>Annet friområde i sje og vassdrag</li> <li>SPEKIALOMRÅDER</li> <li>Privat vei</li> <li>Privat parkering(*)</li> <li>Park(*)</li> <li>Parkbelte i industristrøk</li> <li>Campingplass</li> <li>Friultsområde (på land)</li> <li>Friultsområde i sje og vassdrag</li> <li>Idrettanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</li> <li>Golfbane</li> <li>Grav- og urnelund</li> <li>Privat småbåtanlegg (land)</li> <li>Privat småbåtanlegg (sje)</li> <li>Område for anlegg i grunnen</li> <li>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</li> <li>Drikkvannsmagasin</li> <li>Vann- og avleppsanlegg</li> <li>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</li> <li>Anlegg for telekommunikasjon</li> <li>øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst/sivilforsvarst</li> <li>Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass</li> <li>Forts...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturminne(*)</li> <li>Fiskebruk</li> <li>Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjeen</li> <li>Naturvernområde (på land)</li> <li>Naturvernområde i sje og vassdrag</li> <li>Klimaveronsone</li> <li>Område for steinbrudd og masseuttak</li> <li>Andre områder for vesentlige terrengingrep</li> <li>Område for reindrift</li> <li>Pelsdyranlegg</li> <li>Handelsgartneri</li> <li>Område for særskilte anlegg</li> <li>Taubane</li> <li>Fornylsespark</li> <li>Område for vindkraft</li> <li>Annet spesialområde</li> <li>FELLESOMRÅDER</li> <li>Felles avkjørsel</li> <li>Felles adkomst(*)</li> <li>Felles gangareal</li> <li>Felles parkeringsplass</li> <li>Felles lekeareal for barn</li> <li>Felles gårdplass</li> <li>Fellesareal for garasjer</li> <li>Felles grøntareal</li> <li>Annet fellesareal for flere eiendommer</li> <li>KOMBINERTE FORMÅL</li> <li>Bolig/Forretning</li> <li>Bolig/Forretning/Kontor</li> <li>Bolig/Kontor</li> <li>Bolig/Offentlig</li> <li>Forretning/Kontor</li> <li>Forretning/Kontor/Industri</li> <li>Forretning/Industri</li> <li>Forretning/Kontor/Offentlig</li> <li>Forretning/Offentlig</li> <li>Kontor/Industri</li> <li>Kontor/Offentlig</li> <li>Kontor/Bensinstasjon</li> <li>Offentlig/Almennyttig</li> <li>Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)</li> <li>Annet kombinert formål</li> <li>Unyansert formål (kun for eldre planer)</li> <li>Reguleringsplaner</li> <li>Vannflater</li> <li>Vannflate</li> <li>Planomris for reguleringsplaner under arbeid</li> </ul>
---	---	---	--

Plan nr.: 135

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KJØLSHUNN 1, BORGE KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område for rekkehusbebyggelse. Felt A og B.

- a) Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og parkeringsplass.
- c) Rekkehusene skal ha fellesanlegg for radio og TV godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelbeholdere, beplantning m.v. Slik plan skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) For rekkehusområdene er maksimal utnyttingsgrad fastsatt til:  
Felt A - U = 0,35  
Felt B - U = 0,30

§ 3. Areal for eneboligbebyggelse.

- a) Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje/bod må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
- d) Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på planen, og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>. Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. e) Bygningene skal ha saltak eller valmtak. f) Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 4. Friluftsområder.

I friluftsområder kan bygningsrådet tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders form, farge og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Levegger og pergola kan tillates oppført i forbindelse med sitteplasser ute, dersom det kan løses i naturlig tilknytning til bolig/ garasje. Eventuelt gjerde, levegg eller pergola skal være vist på situasjonsplan.
- c) Bestående vegetasjon må ivaretas i maksimal utstrekning. De ubebygde områdene må ikke ødelegges ved sprengningsarbeider e.l. og de må gis en tiltalende form og behandling. For ny beplantning gjelder nabolovens bestemmelser.
- d) Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet:



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 670	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Lineveien 8 ▼		
Areal:	11961.1 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

**OBS!**  
 Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.  
 Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.  
 Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 135 Kjølund I	<b>Formål:</b> 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 710 - Felles avkjørsel 720 - Felles gangareal 750 - Felles lekeareal 790 - Annet fellesareal	<b>Godkjent/vedtatt:</b> desember 11, 1980
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest135_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.11.2024



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-670/116, Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.10.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



### Ikke oppdaget på eiendommen

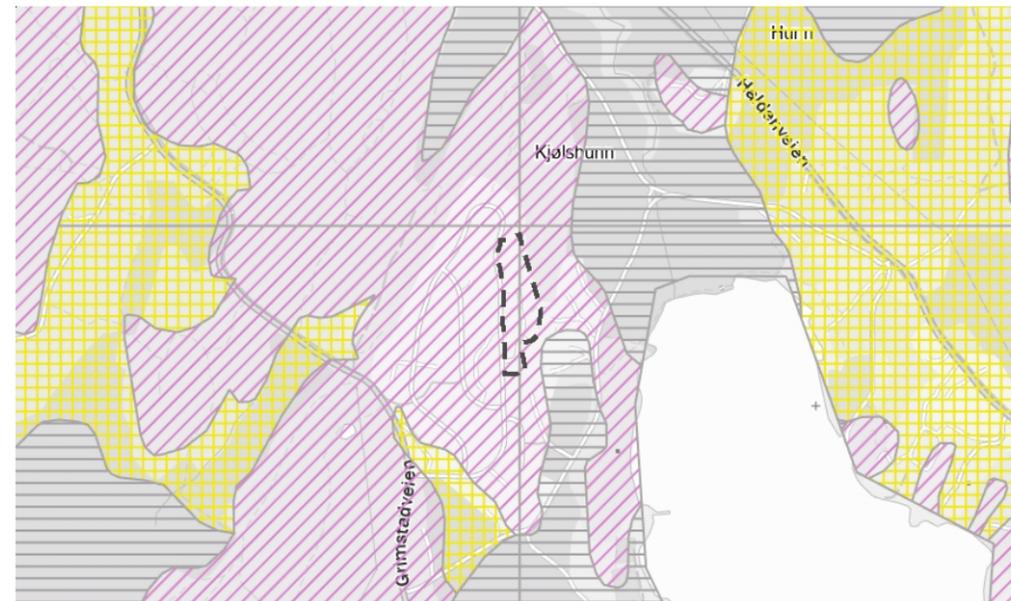
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	6.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	150.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	28.10.2024	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	28.10.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	109.6 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.1 km
Støysoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.17 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:	28.10.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



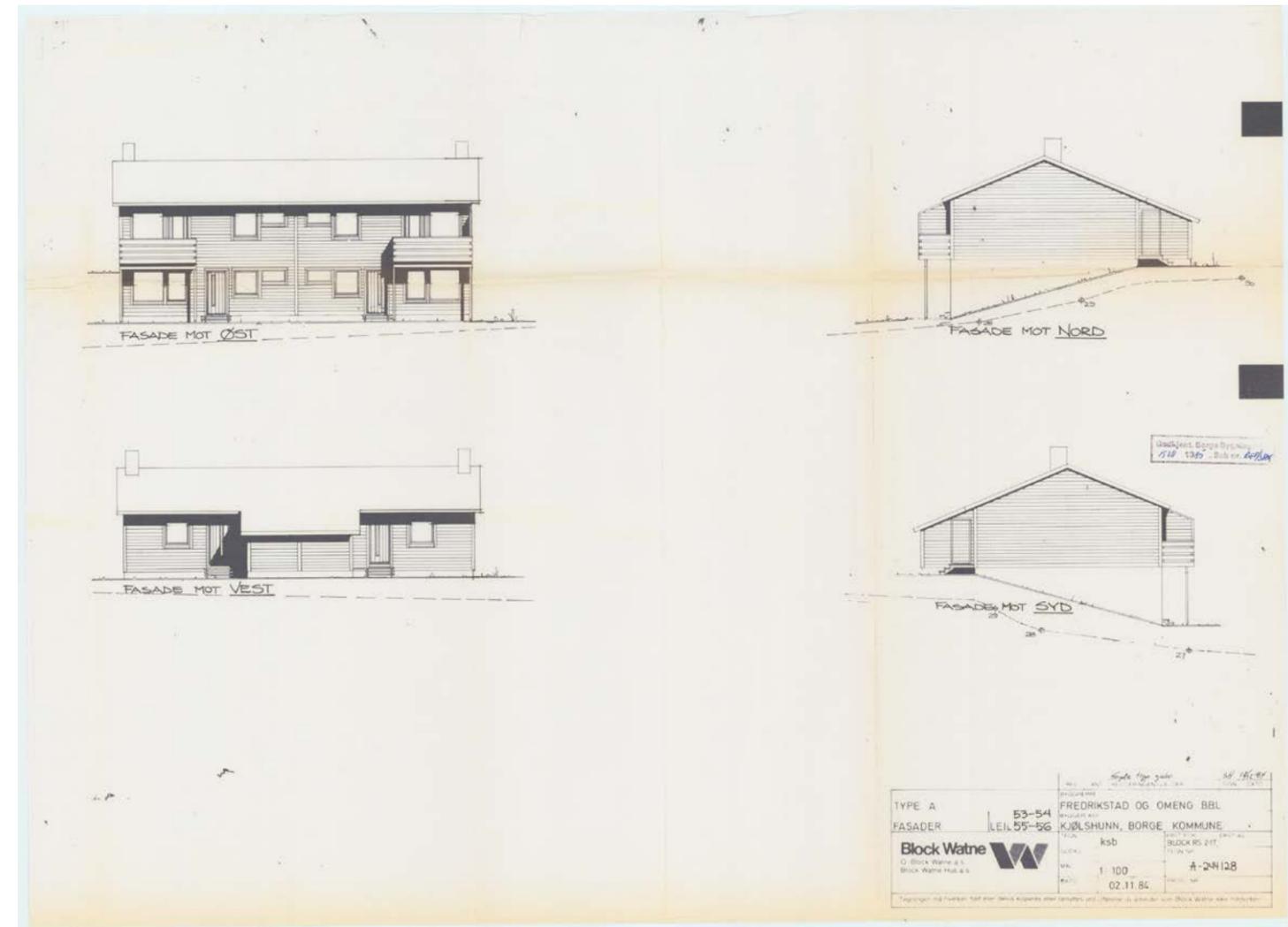
### Tegnforklaring

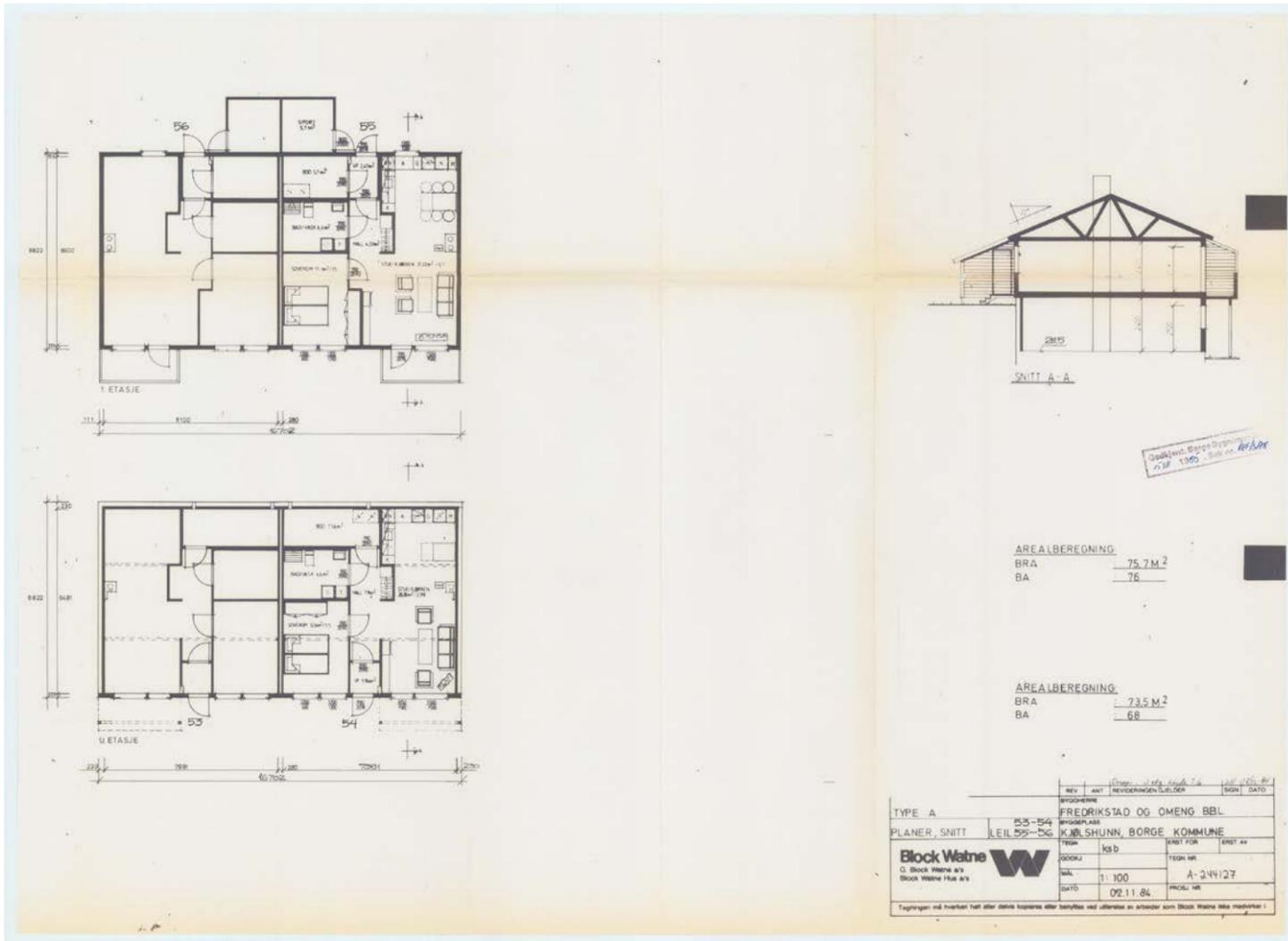
	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Lineveien 8		Bygn.nr. 6323022		70/116
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Rekkehus m/bodar			REF.
Byggherre		Adresse		Tlf.
F.O.B.B.L.		Dampskipsbrygga 10, 1600 Fredrikstad		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Trippeveien 5, 1600 Fredrikstad		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Kjell Jacobsen		" " " "		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Montering av røykvarsler

Arbeidet må være utført innen:

Innflytting

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

**BORGE KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT

Sted og dato	Stempel
Borge	11/2-86
Underskrift	

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesøknadmyndighet

Bygn.kontroll  
Ber-avg.kontroll  
Kommunenes arkivnøkkel: 511  
Ligningskontor  
Arkiv

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Lineveien 8		Bygn.nr. 6323022		70/116
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Rokkehus m/boder			REF.
Byggherre		Adresse		Tlf.
F.O.S.B.L.		Dampskipsbrygga 10, 1600 Fredrikstad		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block wane A/S		Tripperveien 5, 1600 Fredrikstad		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Kjell Jacobsen				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Montering av røykvarsler

Arbeidet må være utført innen: Innflytting

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

**BORGE KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT

Sted og dato	Stempel
Sellebakk,	11/12 26
Underskrift	

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesøknadsmyndighet  Bygn.kontroll  Rør-avg.kontroll

Kommunenes arkivnøkkel: 511  
Bygningskontroll  
Arkiv

JAL Eiendomsmegling AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Eirik Rotegård Rønning  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

8147781

3580/53

07.11.24

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 05.11.2024.

Boligselskap: 3580 Lineveien Borettslag  
Organisasjonsnr: 952.515.640  
Andelseier: Bjørg Pedersen (bo)  
Leieobjektnr: 53  
Adresse: Lineveien 8, 1655 SELLEBAKK  
Andelsnummer: 53  
Borettsinnskudd: kr 55.710,-  
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.

**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: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 25934265.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.
- Borettslaget eier tomten
- Parkeringsplasser
- Nyt Pkt 14 i ordensreglene vedr Lading av el og hybridkjøretøyer:
- Krav til lading med vanlig kontakt (Schuko) er en dedikert 10 A kurs med jordfeilbryter type B. Elektrisk arbeid må utføres av autorisert elektriker. Ved montering av dedikert ladeboks må det søkes til styret før montering.
- Andel nr 25 hefter for tilbakestilling av dør grunnet katteluke. Døren skal tilbakestilles ved skifte av andelseier. Bytte skal gjøres av håndverker og med FG godkjent lås . Nåværende andelseier har signert en avtale på dette.
- Borettslaget vedtok å bytte navn fra Fiskerveien borettslag til Lineveien borettslag på årsmøtet 15.04.2021

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98208116738 A		5.301.614,-	8 år 3 md.	12		Flyt	5,90%
* OBOS04-98208311662 A		2.698.677,-	19 år 5 md.	12		Flyt	5,90%

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 4.546,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	167,-	10.564,-	11.618,-	207.572,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Lånummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98208116738	137.387,-	1.769,-
* OBOS04-98208311662	69.931,-	506,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 208.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

**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 Joachim Wisbech tlf.69 30 03 41 ev. pr. e-post: [joachim.wisbech@obos.no](mailto:joachim.wisbech@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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/June Anita Sørensen Lineveien 11, 1655 SELLEBAKK, e-post: [juneanita.sorensen@gmail.com](mailto:juneanita.sorensen@gmail.com).

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS 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 md. 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,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

### Styregodkjenning

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

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

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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



# Lineveien Borettslag

Org.nr. 952515640

## ORDENSREGLER

Ordensreglene ble vedtatt på Generalforsamling 21.03.2002  
Og revidert på Generalforsamling 15.03.2004, 12.03.2008,  
20.03.2012, 14.04.2016, 17.04.2018, 10.04.24

### Innhold:

1. Generell ro og orden
2. Vedlikehold av uteområder og felleareal
3. Utvendig og innvendig ombygging og vedlikehold
4. Elektriske anlegg
5. Dyrehold
6. Lekeplassregler
7. Kjøring i Lineveien
8. Parkeringsbestemmelser \*
9. Skader/ forsikringssaker
10. Fremleie
11. Intenfskrifter (HMS)
12. Hva borettslaget dekker av utgifter
13. Retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoline
0. Lading av el- og hybridkjøretøy

### 1. Generell ro og orden

Det skal herske alminnelig ro og orden til enhver tid. Unngå og forstyrre dine naboer unødvendig.

Det er ikke tillatt og bruke motorredskaper til hagebruk på søndager og helligdager.

Dersom det skal avholdes fest eller annen selskplighet som forventes å kunne forstyrre den alminnelige ro og orden, eller vare til etter kl. 23.00, må naboene varsles i god tid før tilstelningen.

Ta hensyn til naboer ved uteaktiviteter, særlig med tanke på støynivå.

### 2. Vedlikehold av uteområder og fellearealer.

Den enkelte beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig og pent rundt boligene.

Stell og vedlikehold av fellesarealene, besørger av styret for borettslagets regning.

Den enkelte beboer plikter etter styrets anmodning å delta på dugnad for vedlikehold av fellesarealer. Det kan gis fritak av helsemessige og/eller andre vektige grunner.

### 3. Utvendig og innvendig ombygging og vedlikehold.

Den enkelte andelseier har selv ansvar for innvendig vedlikehold. Indre ombygninger eller vedlikeholdsarbeider som griper inn i fellesinstallasjoner eller bærende konstruksjoner er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Utearealet er en del av borettslagets fellesareal. Andelseierne har rett til å bruke fellesarealet til det som dette er tenkt eller vanlig brukt til, forutsatt at bruken skjer på en måte som er tilbørlig hensynsfull overfor andre beboere. Alle andelseiere kan i utgangspunktet bruke hele fellesarealet, man kan ikke betinge seg eksklusiv bruksrett til noen del av arealet med mindre det foreligger særskilt tillatelse til dette fra borettslagets side.

Ved oppføring av bod på inntil 15 kvadratmeter, plattinger, gjerder, garasjer, varmpumper og andre installasjoner skal søknad sendes styret. Arbeidene kan ikke igangsettes før styrets skriftlige samtykke foreligger.

Egenregiinstallasjoner som nevnt ovenfor oppføres og står for andelseiers egen regning og risiko. Andelseier har selv ansvaret for å vedlikeholde og skifte ut slike installasjoner. Dersom slike installasjoner skulle forårsake skader på andre boenheter eller fellesinstallasjoner skal andelseier holde borettslaget og eventuelle andre andelseiere skadesløse.

Dersom det blir nødvendig å fjerne, endre eller flytte slike egenregiinstallasjoner for å gjennomføre felles vedlikehold, for eksempel drenering eller andre arbeider i

grunnen, må den enkelte andelseier selv bære kostnadene ved eventuell fjerning og gjenoppbygging/oppføring.

#### **4. Elektriske anlegg.**

Inne i leilighetene er det andelseierne selv som har ansvar for vedlikehold, ettersyn og kontroll av det elektriske utstyret og installasjonene.

#### **5. Dyrehold.**

Det er tillatt med dyrehold. Hunder skal ikke gå løse. Maksimum 2 katter per boenhet.

#### **6. Lekeplassregler.**

Foreldre til barn som bruker lekeplassen, må føre tilsyn med barna.

Lekeplassen er et felles ansvar, men i særdeleshet for foreldre til barna som bruker den. Derfor hviler det et ansvar på foreldrene om å bidra til at leken ikke fører til skader, hærverk og blir til sjenanse for andre.

Oppdages feil og mangler på lekeplassen, gis det beskjed til styret.

Etter kl.20.00 skal lydnivået på lekeplassen, være dempet.

#### **7. Kjøring i Lineveien.**

Kjøring med bil og motorsykler i Lineveien, må foregå med forsiktighet. Max. 20km/t. Det er ikke tillatt med unødvendig kjøring med traktorer og lastebiler.

#### **8. Parkeringsbestemmelser.**

Parkering skal bare skje på oppmerkede plasser og i garasjer – biloppstillingsplass ved siden av leilighetene.

Det er bare tillatt og ha en bil på fellesplassene over lengre tid. Det er ikke tillatt og parkere/oppbevare Campingvogner, uregistrerte biler og båter på

Parkeringsplasser med skilt merket med husnummer. Skal bare brukes av beboere som plassen er reservert til. Andre kan bli bort tauet for eiers regning.

Det er ikke tillatt å gjøre om borettslaget grøntområder til parkeringsplasser, uten at styret har godkjent dette.

#### **9. Skader/ forsikringssaker.**

Ved skader i egen leilighet, uforskyldt eller selvforskyldt, som dekkes av forsikring, må borettslaver selv dekke egenandel.

Ved skade på felles eiendom/arealer som dekkes av forsikring og som er uforskyldt, dekkes egenandel av borettslaget. Dersom skaden er selvforskyldt, dekkes egenandel av skadevolder eller dens foresatte.

Skader som ikke dekkes av forsikring, må dekkes av den enkelte beboer selv.

#### **1. Fremleie.**

Det gis adgang til fremleie av bolig, med godkjenning fra styret, i inntil to år ved midlertid fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

## 11. Internforskrifter (HMS)

Fiskerveien Borettslag er underlagt forskrifter om systematisk Helse- Miljø og sikkerhetsarbeide i virksomheter (internkontrollforskriften) av 6 desember 1996.

Forskrifter vedr. brann, lekeplass og el. Anlegg, vil bli fulgt opp fra styret.

Brann:

Det skal i alle leiligheter være godkjente slökkemidler mot brann. Dersom det i leiligheten er pulverapparat, skal det snus opp – ned regelmessig og minst 3 ganger pr. år, for å opprettholde driftsikkerheten.

Det skal også i hver leilighet være minst en brann/røkvarsler.

Elektriske anlegg:

Inne i leilighetene er det andelseierne selv som har ansvar for vedlikehold, ettersyn og kontroll av det elektriske utstyret og installasjonene

Lekeplassen.

Styret påser at forskriftene følges opp vedr. sikkerhet ved lekeplassutstyr.

## 12. Hva borettslaget dekker av utgifter \*

- Maling utvendig ved fellesmaling. Er det behov for supplering, skal saken først behandles av styret.
- Vinduer. Ikke glass
- Skade/råte utvendig panel.
- Varmtvannsbeholdere, utskifting av element
- Ventilasjon
- Kurs hovedsikring
- Container, bare ved vår rydding.
- **Synlige setnings skader vil bli vurdert av styret**

## 13. Retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoline

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas.
2. Bruk av trampoline kan medføre mye støy, slik at bruken skal være begrenset til tidsrommet 0700 – 2100 på hverdager og 0900 – 1700 på søndag og helligdager.
3. Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring og å følge kjøreregler for trampoliner:

- a. Les alltid bruksanvisningen nøye
- b. Sjekk og test trampolinen etter montering, ta kontakt med forhandleren dersom du er i tvil
- c. Ha god plass rundt trampolinen
- d. Sørg for at underlaget er jevnt og mykt, f.eks. gress, sand e.l.
- e. Sjekk brukerveiledningen for hvor mange som kan hoppe samtidig
- f. Ta av skoene slik at duken ikke slites så fort
- g. I regnvær blir duken glatt, og faren for å skli er større
- h. Ikke la barna hoppe alene uten tilsyn fra voksne
- i. Husk ettersyn og vedlikehold

4. Andelseier er ansvarlig for personskader og ulykker som måtte oppstå ved bruk av trampoline.
5. Andelseier skal sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.
6. Søknaden skal være skriftlig, og inneholde et forslag til plassering. Andelseier skal i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som følge av bruken, både deres egen og andres bruk.
7. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke kan kreves fjernet. Dersom andelseieren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne trampolinen innen fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på trampolinen.

#### 14. Lading av el- og hybridkjøretøy

Krav til lading med vanlig kontakt (Schuko) er en dedikert 10 A kurs med jordfeilbryter type B. Elektrisk arbeid må utføres av autorisert elektriker. Ved montering av dedikert ladeboks må det søkes til styret før montering.

## Vedtekter

# Lineveien Borettslag

org nr 952 515 640

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21. mars 2013. Endret med 2 nye punkt, 12 og 13, på generalforsamling 14.april 2016. Endret 12. mai 2020. Endret navn til Lineveien btl på generalforsamling 15.04.22. Tilførsel 5-1(2) på generalforsamling 13.04.23

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) 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) 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.

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borettslag og overlating av bruk

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er videre ansvarlig for rengjøring og vedlikehold av gulv på balkong tilhørende boligen. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskiftning av gulvet. Det dekkes av borettslaget.

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

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

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

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

(7) Likeledes har andelseieren vedlikeholdsansvaret for alle installasjoner, slik som gjerder, plattinger, varmepumper, boder eller lignende, som han lar oppføre eller anbringe i tilknytning til sin boenhet. Oppføringen av slike installasjoner på fellesarealene kan kun skje med borettslagets samtykke. Fordrer det felles vedlikehold at slike installasjoner fjernes, endres eller flyttes bærer andelseieren alle kostnader ved dette.

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

(9) 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 pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

### **12. Refusjon av utlegg til strømavgifter for Radonvifter.**

Radonvifte-anlegg med strømtilgang fra Lineveien 3, 7, 6, 11, 15, 16, 18, 19, 23, 24, 27 og 35

Hver vifte er på 120 w viften og har 4 trinn.

Beboere som har vifte på sin måler vil bli kompensert i desember hvert år etter estimert forbruk, som er satt til 500,- kr per vifte.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Lineveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 952515640

Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Vispen Grendehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Joachim Wisbech som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Joachim Wisbech er valgt.

✓ Vedtatt.

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

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Hilde-Marlen Wåhlberg som fører av protokollen. Protokollvitner velges på stedet.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Hilde-Marlen Wåhlberg foreslått. Som protokollvitner velges på møtet

✓ Vedtatt. Odd Erik Pedersen og Chatrine Othilie Prestbakke signerer protokoll

### 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket ved overføring fra oppspart egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

✓ Vedtatt.

### 7. Endring i ordensreglementet punkt 2. Vedlikehold av uteområdet og fellesarealer

Styret ønsker å spesifisere hvordan beboere skal holde områder tilknyttet egen bolig og fellesområder. F.eks. holde det ryddig rundt sin egen bolig, dette vil gjelde klipping om sommeren, og snømåking om vinteren, samt fellesområde.

Dette er regulert i punkt 2 i ordensreglementet.

Slik er de pr i dag:

#### 2. Vedlikehold av uteområder og fellesarealer.

*Den enkelte beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig og pent rundt boligene. Stell og vedlikehold av fellesarealene, besørger av styret for borettslagets regning. Den enkelte beboer plikter etter styrets anmodning å delta på dugnad for vedlikehold av fellesarealer. Det kan gis fritak av helsemessige og/eller andre vektige grunner.*

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at ordensreglementet punkt 2. endres.

#### Forslag til vedtak:

Endring i ordensreglementet punkt 2. Vedlikehold av uteområder og fellesarealer. Den enkelte beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig og pent rundt boligene. Dette innebærer: A) Vår/sommer: - Stell av grøntareal - Busker - Feiing - Sjøppeplukking - M.V. B) Høst/Vinter - Fjerne løv - holde sluk/gaterister åpne - Snømåking - Strøing/salting - M.V. Hvis ikke stell og vedlikehold opprettholdes av beboere, må dette besørgeres av styret for borettslaget regning. Dette vil i sin tur medføre økning i felleskostnader.

✓ Vedtatt.

## 8. El-bil lader for borettslaget

Fremmet av: Jeannette Bonden Isachsen

Jeg bor i nr. 29 og ønsker også å tilrettelegge for elbillading på min egen parkeringsplass. Grunnet avstanden mellom leiligheten min og parkeringsplassen, ser det ut til at det kan bli kostbart å legge strømledning fra leiligheten til parkeringsplassen. Jeg lurer derfor på muligheten for å inkludere min parkeringsplass i prosessen for fellesplassene, mot at jeg naturligvis betaler den andelen som blir knyttet til min plass. Jeg antar at dette også kan være relevant for beboere i nummer 6, 8, 31 og 33, som heller ikke kan montere ladere på husveggene sine (slik jeg ser det). Ved å samordne bestillinger, kan vi muligens være mer attraktive for leverandørene og få bedre tilbud.

### Styrets innstilling

Styret arbeidet med saken men det er mange hensyn som skal tas før et eventuelt arbeid kan sette i gang. Dette er blant annet

- Strøm (hvor hente strøm o.l.)
- Graving
- Pris
- Skal borettslaget stå som eiere og da ansvarlig for vedlikehold eller lignende eller skal man ha annen aktør

### Forslag til vedtak:

Styret tar med seg innspillet videre i arbeidet om denne saken

**Vedtatt.** Det har vært befaring med elektriker i dag. Styret ser på løsningen med å sette opp ladepunkter og jobber videre med å finne løsninger.



Styret får mandat til å ta saken videre og vil utarbeide forslag som legges frem for beboere og ved høye priser må saken stemmes frem.

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Irene Gundersen  
Hilde-Marlen Wåhlberg

Følgende stilte til valg:

Irene Gundersen  
Hilde-Marlen Wåhlberg

### Styremedlem<sup>2</sup> (1 år)

Følgende ble valgt:

Oskar J. A. Prestbakken

Følgende stilte til valg:

Oskar J. A. Prestbakken

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Marie Myrum Frikstad

Venja Britt Johansen

Følgende stilte til valg:

Liv Marie Myrum Frikstad

Venja Britt Johansen

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

June Anita Sørensen

Følgende stilte til valg:

June Anita Sørensen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Oskar J. A. Prestbakken

Følgende stilte til valg:

Oskar J. A. Prestbakken

## 11. Valg av valgkomite

Borettslaget bør ha en valg komite på 2-3 stykker. Vi håper noen har lyst.

### Forslag til vedtak:

Velges på årsmøte



Vedtatt. Ingen forslag. Styret blir da fungerende valgkomité for neste år.

Protokollene er digitalt signert av:

Protokollvitne: Odd Erik Pedersen/s/

Protokollvitne: Cathrine O Prestebakken/s/



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3580  
Lineveien Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Lineveien Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Vispen Grendehus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i ordensreglementet punkt 2. Vedligehold av uteområdet og fellesarealer
8. El-bil lader for borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Lineveien 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret innstiller Joachim Wisbech som møteleder.

### Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Hilde-Marlen Wåhlberg som fører av protokollen. Protokollvitner velges på stedet.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hilde-Marlen Wåhlberg foreslått. Som protokollvitner velges på møtet

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår årets resultat dekket ved overføring fra oppspart egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 3580 Årsrapport- og regnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 7

## Endring i ordensreglementet punkt 2. Vedlikehold av uteområdet og fellesarealer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å spesifisere hvordan beboere skal holde områder tilknyttet egen bolig og fellesområder. F.eks. holde det ryddig rundt sin egen bolig, dette vil gjelde klipping om sommeren, og snømåking om vinteren, samt fellesområde.

Dette er regulert i punkt 2 i ordensreglementer.

Slik er de pr i dag:

### 2. Vedlikehold av uteområder og fellesarealer.

*Den enkelte beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig og pent rundt boligene. Stell og vedlikehold av fellesarealene, besørages av styret for borettslagets regning. Den enkelte beboer plikter etter styrets anmodning å delta på dugnad for vedlikehold av fellesarealer. Det kan gis fritak av helsemessige og/eller andre viktige grunner.*

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at ordensreglementet punkt 2. endres.

### Forslag til vedtak

Endring i ordensreglementet punkt 2. Vedlikehold av uteområder og fellesarealer. Den enkelte beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig og pent rundt boligene. Dette innebærer: A) Vår/sommer: - Stell av grøntareal - Busker - Feiing - Sjøpplukking - M.V. B) Høst/Vinter - Fjerne løv - holde sluk/gaterister åpne - Snømåking - Strøing/salting - M.V. Hvis ikke stell og vedlikehold opprettholdes av beboere, må dette besørages av styret for borettslaget regning. Dette vil i sin tur medføre økning i felleskostnader.

Sak 8

## El-bil lader for borettslaget

Forslag fremmet av:

Jeannette Bonden Isachsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg bor i nr. 29 og ønsker også å tilrettelegge for elbillading på min egen parkeringsplass. Grunnet avstanden mellom leiligheten min og parkeringsplassen, ser det ut til at det kan bli kostbart å legge strømledning fra leiligheten til parkeringsplassen. Jeg lurer derfor på muligheten for å inkludere min parkeringsplass i prosessen for fellesplassene, mot at jeg naturligvis betaler den andelen som blir knyttet til min plass. Jeg antar at dette også kan være relevant for beboere i nummer 6, 8, 31 og 33, som heller ikke kan montere ladere på husveggene sine (slik jeg ser det). Ved å samordne bestillinger, kan vi muligens være mer attraktive for leverandørene og få bedre tilbud.

### Styrets innstilling

Styret arbeidet med saken men det er mange hensyn som skal tas før et eventuelt arbeid kan sette i gang. Dette er blant annet

- Strøm (hvor hente strøm o.l.)

- Graving

- Pris

- Skal borettslaget stå som eiere og da ansvarlig for vedlikehold eller lignende eller skal man ha annen aktør

### Forslag til vedtak

Styret tar med seg innspillet videre i arbeidet om denne saken

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde-Marlen Wåhlberg
- Irene Gundersen

**Valg av 1 styremedlem<sup>2</sup>** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem<sup>2</sup>:

- Oskar J. A. Prestbakken

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Marie Myrum Frikstad
- Venja Britt Johansen

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- June Anita Sørensen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Oskar J. A. Prestbakken

---

Sak 11

### Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget bør ha en valg komite på 2-3 stykker. Vi håper noen har lyst.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	June Anita Sørensen	Lineveien 11
Styremedlem	Oskar Johan Prestbakken	Lineveien 14
Styremedlem	Flemming Vesterskov	Lineveien 24
Styremedlem	Hilde-Marlen Wåhlberg	Lineveien 27
Varamedlem	Anne Irene Henie	Lineveien 6
Varamedlem	May Kokkin Kristiansen	Lineveien 2

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
June Anita Sørensen		Lineveien 11
Varadelegert		
Oskar Johan Prestbakken		Lineveien 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan e-post [lineveien@styrerommet.no](mailto:lineveien@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Lineveien Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter. Lineveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952515640, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:  
670      116

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

Lineveien Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**Styrets arbeid i løpet av året 23/24**

- Forberedelse til generalforsamling
  - Innkalling
  - Agenda
  - Dokumentasjon
- Styremøter (8 stk)
- Løpende kontakt i løpet av året ved behov
  
- Vedlikeholdsarbeid
  - Befaringer før og etter vedlikehold
- Oversikt over utført arbeid og fremtidig vedlikeholdsbehov
  - Innhenting av tilbud
  - Tiltaksplanlegging
  
- Økonomisk oversikt
  - Budsjettarbeid med støtte fra OBOS
  - Regnskapsoppfølging
  
- Radonmålinger
  - Organisering av målinger
  - Informasjon og utlevering til beboere
  - Oppfølging av resultatene
  
- Behandling av søknader fra beboere
  - I tråd med borettslagets vedtekter og ordensregler
  
- Organisering av dugnader
  - Kjøpt gressklipper og kantklipper
  
- Årets vedlikehold
  - Maling av hus
  - Rens av kanaler til vifte
- Bytte av ventilasjons hetter
- Oppfølging skadesaker/forsikringsaker
  
- Andre oppgaver
  - Bestilling av blomster til begravelse av beboere

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

3

**Vesentlig avvik .**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak malearbeider.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene og ingen økning av eiendomsskatten.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering totalt 10 %, basert på skadehistorikken i Lineveien Borettslag.

### Lån

Lineveien Borettslag har lån i OBOS banken, se note 16

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3% økning av forretningsførerhonoraret grunnet generell lønns og prisvekst.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lineveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lineveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

## 3580 LINEVEIEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Sarpsborg, 22. mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AS



Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>555 619</b>	<b>636 770</b>	<b>555 619</b>	<b>351 427</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 049 901	530 315	-661 429	491 352
Tilbakeføring av avskrivning	14 17 983	10 610	10 610	10 610
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-36 863	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 8 406 493	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -7 578 440	-585 097	-601 345	-625 000
Innsk. øremerk. bankkto	-327	-117	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-204 192</b>	<b>-81 152</b>	<b>-1 252 164</b>	<b>-123 038</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>351 427</b>	<b>555 619</b>	<b>-696 545</b>	<b>228 389</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	445 410	783 555		
Kortsiktig gjeld	-93 983	-227 936		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>351 427</b>	<b>555 619</b>		

**LINEVEIEN BORETTSLAG**  
ORG.NR. 952 515 640, KUNDENR. 3580

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 031 984	1 892 544	2 044 000	2 105 000
Andre inntekter	3	1 250	25 728	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 033 234</b>	<b>1 918 272</b>	<b>2 044 000</b>	<b>2 105 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 985	-11 985	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-85 000	-85 000	-90 000
Avskrivninger	14	-17 983	-10 610	-10 610	-10 610
Revisjonshonorar	6	-6 875	-4 875	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-105 670	-101 410	-106 790	-112 010
Konsulenthonorar	7	-1 375	-5 420	-10 000	-1 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-1 630 407	-232 608	-1 328 000	-156 000
Forsikringer		-119 496	-104 760	-129 500	-131 445
Kommunale avgifter	9	-430 344	-379 227	-395 634	-356 776
Energi/fyring		-12 000	-1 000	-7 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-205 255	-185 343	-194 610	-215 517
Andre driftskostnader	10	-43 517	-34 626	-33 400	-38 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 682 012</b>	<b>-1 163 264</b>	<b>-2 323 929</b>	<b>-1 137 648</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-648 778</b>	<b>755 008</b>	<b>-279 929</b>	<b>967 352</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 450	1 570	17 000	1 000
Finanskostnader	12	-407 573	-226 263	-398 500	-477 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-401 123</b>	<b>-224 693</b>	<b>-381 500</b>	<b>-476 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 049 901</b>	<b>530 315</b>	<b>-661 429</b>	<b>491 352</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	530 315		
Fra opptjent egenkapital		-1 049 901	0		

**LINEVEIEN BORETTSLAG**  
ORG.NR. 952 515 640, KUNDENR. 3580

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 817 959	13 817 959
Tomt		668 020	668 020
Andre varige driftsmidler	14	154 968	172 951
Miljøbankkonto, øremerket		22 747	8 696
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 663 694</b>	<b>14 667 625</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		236 600	214 612
Andre kortsiktige fordringer	15	20 503	2 323
Driftskonto OBOS-banken		35 287	239 154
Driftskonto OBOS-banken II		462	1 349
Sparekonto OBOS-banken		152 559	326 118
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>445 410</b>	<b>783 555</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 109 104</b>	<b>15 451 180</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		3 572 235	4 622 136
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 575 435</b>	<b>4 625 336</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 010 092	7 182 039
Borettsinnskudd	17	3 407 291	3 407 291
Avsetning bomiljøtiltak	18	22 303	8 579
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 439 686</b>	<b>10 597 909</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 634	220 216
Påløpte renter		40 615	225
Påløpte avdrag		49 734	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 494
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>93 983</b>	<b>227 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 109 104</b>	<b>15 451 180</b>

Pantstillelse	19	12 552 000	16 104 000
Garantiansvar			

Fredrikstad, 21.02. 2024  
Styret i Lineveien Borettslag

June Anita Sørensen/s/	Flemming Vesterskov/s/	Hilde-marlen Wåhlberg/s/
------------------------	------------------------	--------------------------

Oskar Johan Prestbakken/s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INTEKTER

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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 043 984
Refusjon felleskostnader strøm/radon	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 031 984</b>

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

Nettinnbetalinger	1 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 641, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 477 366
Drift/vedlikehold VVS	-1 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 463
Kostnader dugnader	-245
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 630 407</b>

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

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

Eiendomsskatt	-126 790
Kommunale avgifter	-303 555
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-430 344</b>

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

Container	-9 069
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 645
Driftsmateriell	-6 181
Andre fremmede tjenester	-615
Trykksaker	-1 046
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 641
Andre kontorkostnader	-716
Telefon, annet	192
Porto	-226
Kontingenter	-6 100
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-1 030
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-43 517</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 768
Andre renteinntekter	1 535
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 450</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-104 177
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 089
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-207 254
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 053
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-407 573</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1985	13 794 156
Drenering 2010	23 803
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 817 959</b>

Tomten ble kjøpt i 1985. Gnr.670/bnr.116

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

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

Huskestativ			
Tilgang 2022	41 863		
Avskrevet tidligere	-5 000		
Avskrevet i år	-7 373		
		29 490	
Lekeapparat			
Kostpris	41 795		
Tilgang 2015	30 286		
Avskrevet tidligere	-65 016		
Avskrevet i år	-3 029		
		4 036	
Boder			
Kostpris	45 750		
Avskrevet tidligere	-10 065		
Avskrevet i år	-915		
		34 770	
Garasjeanlegg			
Kostpris	333 325		
Avskrevet tidligere	-239 987		
Avskrevet i år	-6 666		
		86 672	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>154 968</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-17 983</b>	

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Styrekasse/debetkort		5 712	
Avsatte til gode kommunale avgifter 2023		14 791	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>20 503</b>	

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2013		-11 000 000	
Nedbetalt tidligere		4 761 259	
Nedbetalt i år		6 238 741	
			0
OBOS Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,95 %. Løpetiden er 14 år.			
Opprinnelig 2021		-1 002 000	
Nedbetalt tidligere		58 702	
Nedbetalt i år		943 298	
			0
OBOS-banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.			
Opprinnelig 2023		-6 076 621	
Nedbetalt i år		323 881	
			-5 752 740
OBOS-banken AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2023		-2 329 872	
Nedbetalt i år		72 520	
			-2 257 352
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-8 010 092</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985		-3 407 291	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 407 291</b>	

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-22 303	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-22 303</b>	

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 407 291
Pantelån	8 010 092
Påløpte avdrag	49 734
<b>TOTALT</b>	<b>11 467 117</b>

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

Bygninger	13 817 959
Tomt	668 020
<b>TOTALT</b>	<b>14 485 979</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25934265. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016	Radontiltak	Bygget radonbrønner for å redusere radonnivået i bygningsmassen
2013	Nytt avrenningssystem	
2012	Vinduer, fassade, elektrisk ,vvs etc	- Det er skiftet vinduer, tak vinduer og balkongdører. - Det er byttet kledning med råteskader og tørsprekker, nye gavel vegger, samt maling av yttervegger/ overflate - Satt inn vegg ventiler, byttet ventilator, nye vvs beredere - Drenert de boligen som slet med fukt problemer, samt utbedret innvendig taknedløp



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 3580 Selskapsnavn: Lineveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

### Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-670/116/0

Bruksnavn		Beregnet areal	11 961.1
Etablert dato	15.07.1981	Historisk oppgitt areal	11 968.2
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LINEVEIEN BORETTSLAG	952515640	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	18.03.2021	18.03.2021	20/50897	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	09.02.2011	09.02.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	15.07.1981			

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		11 961.1	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6323022	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6323103	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6323111	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6323138	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

6323146	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6323154	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6323162	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6323170	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323189	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323197	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323200	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323219	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323227	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323235	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323243	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323251	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323278	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323286	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323294	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323308	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323316	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323324	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323332	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323340	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323359	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323367	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323375	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323383	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6323391	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
23059452	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059460	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059479	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059487	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059495	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059509	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059517	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059525	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23059533	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146910882	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300308684	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

### Bygning 6323022: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	203.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	203.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.11.1985	01.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986
EB - Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	130.0	0.0	130.0	0.0
U01	0	73.0	0.0	73.0	0.0

### Bygning 6323103: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	75.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	75.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0

### Bygning 6323111: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	75.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	75.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0

### Bygning 6323138: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	75.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	75.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0

### Bygning 6323146: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	63.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	63.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986
EB - Endre bygningsdata	22.11.2022	22.11.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	63.0	0	0	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	63.0	0.0	63.0	0.0

### Bygning 6323154: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	63.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	63.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986
EB - Endre bygningsdata	22.11.2022	22.11.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	63.0	0	0	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	63.0	0.0	63.0	0.0

### Bygning 6323162: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	73.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	73.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	02.12.1986	02.12.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	73.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	73.0	0.0	73.0	0.0

### Bygning 6323170: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

### Bygning 6323189: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	153.9
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	153.9
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	153.9	5	2	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	64.0	0.0	64.0	0.0
U01	0	44.5	0.0	44.5	0.0
L01	0	45.4	0.0	45.4	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6323189-1	P - Påbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

### Bygningsendringer

#### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	17.5	0.0	17.5	0.0	0.0	0.0

#### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.03.2016	06.04.2016
IG - Igangsettingstillatelse	16.03.2016	06.04.2016
FA - Ferdigattest	30.08.2017	01.09.2017

### Bygning 6323197: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

### Bygning 6323200: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

### Bygning 6323219: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6323219-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	22.0	0.0	22.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	11.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0

### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

### Bygning 6323227: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985

TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986
------------------	------------	------------

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

### Bygning 6323235: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

### Bygning 6323243: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

### Bygning 6323251: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

### Bygning 6323278: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

### Bygning 6323286: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6323286-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	4.0	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0

### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	12.11.2019	15.11.2019

### Bygning 6323294: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

### Bygning 6323308: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0

#### Bygning 6323316: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323324: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323332: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	22.10.1986	22.10.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323340: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323359: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323367: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323375: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	61.0	0.0	61.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

#### Bygning 6323383: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	07.07.1986	07.07.1986

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

#### Bygning 6323391: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.11.1985	05.11.1985
IG - Igangsettingstillatelse	18.12.1985	18.12.1985
TB - Tatt i bruk	01.10.1986	01.10.1986

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	47.0	0.0	47.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	43.0	0.0	43.0	0.0

**Bygning 23059452: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	31.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	31.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	23.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	23.08.2003	05.11.2003

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	11.0	11.0	0.0
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

**Bygning 23059460: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	31.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	31.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	11.0	11.0	0.0
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

**Bygning 23059479: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	19.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	19.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	19.0	19.0	0.0

#### Bygning 23059487: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	11.0	11.0	0.0
H01	0	0.0	21.0	21.0	0.0

#### Bygning 23059495: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

#### Bygning 23059509: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	30.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	30.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	7.0	7.0	0.0
H01	0	0.0	23.0	23.0	0.0

#### Bygning 23059517: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	11.0	11.0	0.0
H01	0	0.0	21.0	21.0	0.0

#### Bygning 23059525: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	11.0	11.0	0.0
H01	0	0.0	21.0	21.0	0.0

#### Bygning 23059533: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	19.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	19.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.08.2003	10.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.08.2003	10.10.2003
TB - Tatt i bruk	25.08.2003	05.11.2003

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	19.0	19.0	0.0

#### Bygning 146910882: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

#### Bruksenheter

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

#### Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146910882-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	01.01.2024

#### Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	20.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0

#### Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.11.2002	27.11.2002

#### Bygning 300308684: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	6.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	6.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.07.2012	18.07.2012
IG - Igangsettingstillatelse	04.07.2012	18.07.2012
FA - Ferdigattest	29.11.2012	07.12.2012

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	6.0	6.0	0.0

#### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lineveien	1		1655 SELLEBAKK
Lineveien	2		1655 SELLEBAKK
Lineveien	3		1655 SELLEBAKK
Lineveien	4		1655 SELLEBAKK
Lineveien	5		1655 SELLEBAKK
Lineveien	6		1655 SELLEBAKK
Lineveien	7		1655 SELLEBAKK
Lineveien	8		1655 SELLEBAKK
Lineveien	9		1655 SELLEBAKK
Lineveien	10		1655 SELLEBAKK
Lineveien	11		1655 SELLEBAKK
Lineveien	12		1655 SELLEBAKK
Lineveien	13		1655 SELLEBAKK
Lineveien	14		1655 SELLEBAKK

Lineveien	15	1655 SELLEBAKK
Lineveien	16	1655 SELLEBAKK
Lineveien	17	1655 SELLEBAKK
Lineveien	18	1655 SELLEBAKK
Lineveien	19	1655 SELLEBAKK
Lineveien	20	1655 SELLEBAKK
Lineveien	21	1655 SELLEBAKK
Lineveien	22	1655 SELLEBAKK
Lineveien	23	1655 SELLEBAKK
Lineveien	24	1655 SELLEBAKK
Lineveien	25	1655 SELLEBAKK
Lineveien	27	1655 SELLEBAKK
Lineveien	29	1655 SELLEBAKK
Lineveien	31	1655 SELLEBAKK
Lineveien	33	1655 SELLEBAKK
Lineveien	35	1655 SELLEBAKK
Lineveien	37	1655 SELLEBAKK
Lineveien	39	1655 SELLEBAKK

## 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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](http://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](mailto: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 eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

## 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:** Lineveien 8  
1655 SELLEBAKK

**Meglerforetak:** Aktiv Fredrikstad og Hvaler  
**Saksbehandler:** Eirik Rotegård Rønning

**Telefon:** 907 13 404  
**E-post:** eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

