

PÅKOSTET OG STILSIKKER 4-ROMS LEILIGHET MED FLOTT UTSIKT! - BEGBYÅSEN

Kompaniveien 5

PRISANTYDNING
6 690 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon med et
uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

05

Velkommen til Kompaniveien 5

06

Nøkkelinformasjon/Megler

09

Eiendommen

10

Plantegninger

36

Beliggenhet

41

Om boligen

47

Tekniske dokumenter

KOMPANIVEIEN 5

Dette er en velholdt og påkostet andelsleilighet beliggende i Begbyåsen på Begby med høy komfort. Den ligger i 1. etasje med flott vestvendt utsikt, rett ved marka. Leilighetens vegger i allrom er nylig malt i fargen "Elvsand" og fremstår fri for bruksslitasje. Dette er en romslig endeleilighet med store vindusflater og mye lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda med vidstrakt utsikt over nærområdet og videre til den ikoniske Fredrikstadbroen. Denne leiligheten er et godt alternativ til enebolig for deg som ønsker en enklere hverdag, men likevel god plass til familie og venner. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og kjølemaskin. Det er montert elektrisk solskjerming på alle vinduer og verandaen. Leiligheten har en biloppstillingsplass med elbillader i garasjekjelleren. Fra leiligheten er det kort vei til festningsbyen Gamlebyen med cafeer, butikker og kulturarrangementer. I Kompaniveien bor du i et område i vekst og med Begbymarka som nærmeste nabo.



Kompaniveien 5

Prisantydning	6 690 000
Omkostninger	7 810
Totalpris	6 697 810
Fellesutgifter	5 648 pr. mnd.
P-rom	101 m2
Bruksareal	106 m2
Soverom	3
Bad	1
Etasje	1
Eierform	Borettslag
Byggeår	2019



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF /
Partner

98 88 07 36
Ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad





The background features a large, stylized graphic. On the left, there is a solid orange shape. To its right, a large, light grey 'S' shape is formed by two overlapping curved areas. The word 'EIENDOMMEN' is written in white, uppercase letters on the orange background.

EIENDOMMEN



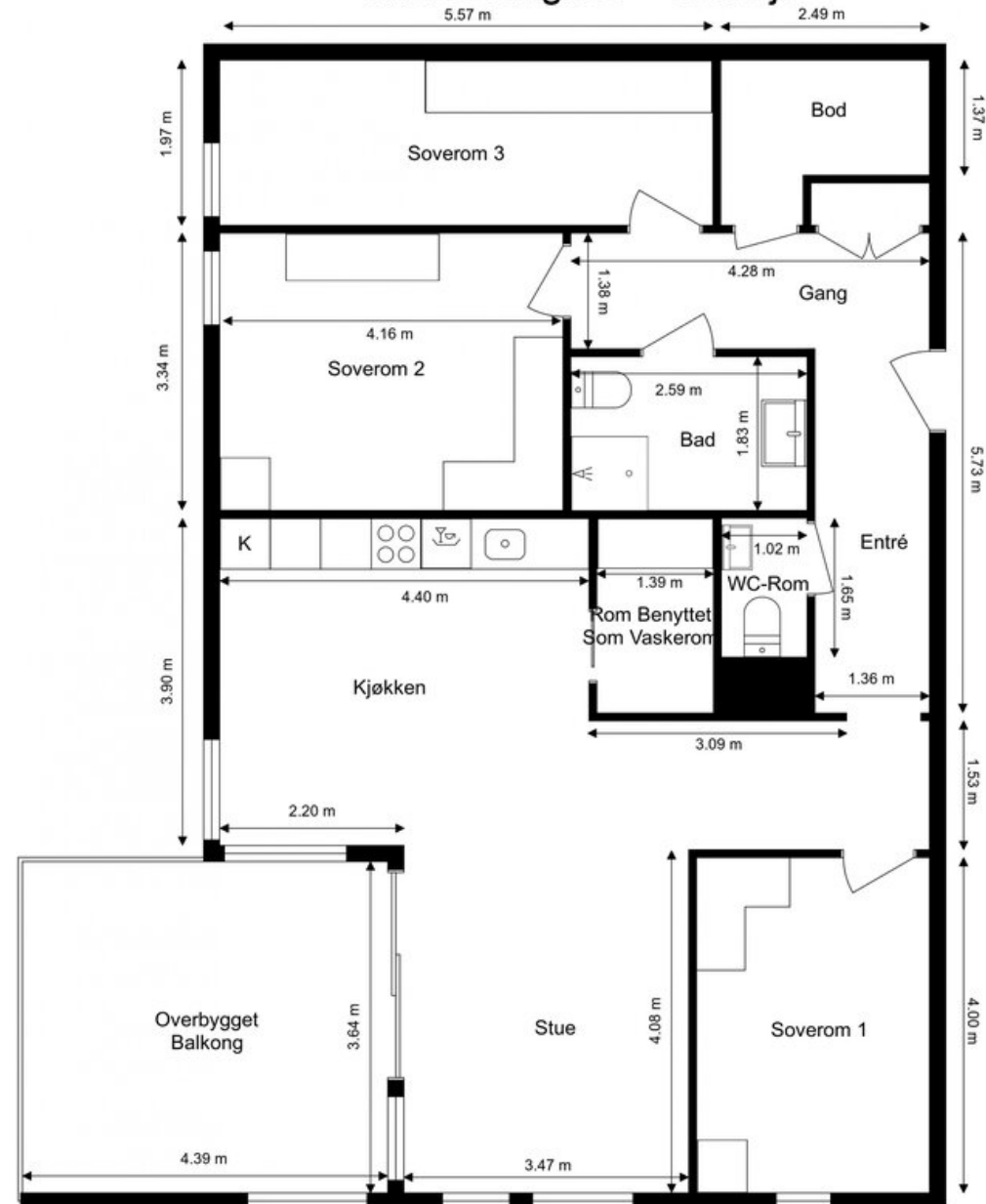
PLANTEGNING

Leiligheten inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til veranda, tre soverom, bad, toalettrom, rom benyttet som vaskerom, bod, hall og entré. Leiligheten disponerer sportsbod og garasjeplass med elbillader i felles parkeringskjeller.

P-Rom	101 m ²
BRA	106 m ²
Etasje	1 etasje

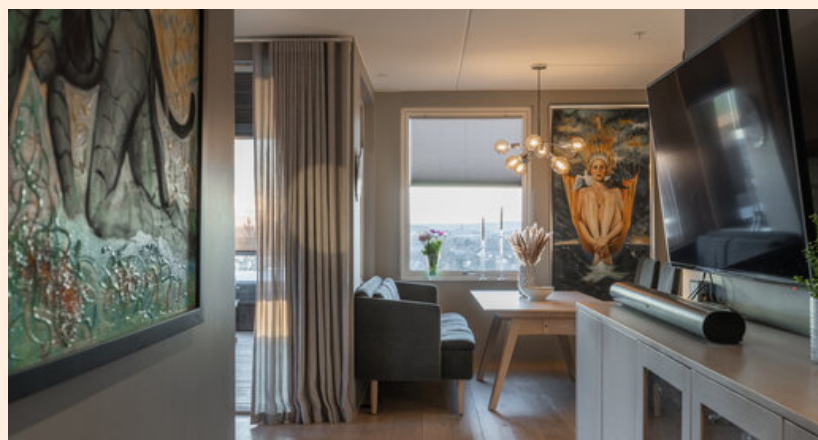
Kompaniveien 5, 1639 Gamle Fredrikstad

Andelsleilighet - 1.etasje



STANDARD

Leiligheten har høy standard og god komfort. Gulv er belagt med parkett og fliser på baderomsgulver. Vegger og tak har malte overflater. Det er installert utvendig solskjerming på alle vinduene og innvendige plissegardiner i samtlige rom. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon. Det er montert kjølemaskin med integrert kompressor plassert på hovedsoverrommet. Downlights i stue, entré og gang. Det er montert elbillader tilknyttet biloppstillingsplassen. Det er heis i bygget.









KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning mot stuen med kjøkkeninnredning med mørke, slette fronter og hvit benkeplate i stein. Innredningen har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, elektrisk krydderhylle og uttrekkbar kjøkkeninnredning for ekstra arbeidsplass. Malte slette vegger, parkett på gulv og malt tak.













Leiligheten har tre store gode soverom.

Gardeobeskap fra gulv til tak.

Det er også montert et kjøleanlegg i dette soverommet.











BAD

Lyst og delikat bad med baderomsinnredning med dobbel servant, speilskap, vegghengt wc og dusj. Fliser på vegger og gulv med gulvvarme. Downlights.









Det er egen parkeringsplass i
parkeringskjeller tilhørende leiligheten.

Det er også et teknisk rom til høyre i
entreen.



BALKONG

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse (ca. 16 kvm) med flott utsikt over nærområdet, helt uten innsyn. Uteplassen er utstyrt med varmelampe og elektrisk solskjerming mot nord, sør og vest. Den er overbygd og enkel å innrede med god plass til utemøbler og grill.









TAKTERRASSE

Beboerne har tilgang til felles takterrasse i Kompaniveien 3 (naboblokken). Her er det også innredet et samlingslokale med stuedel, kjøkken og toalettrom.







BELIGGENHET

Leiligheten ligger i 1.etasje på et nyere boligfelt på Østsiden i Fredrikstad, mellom Fredrikstadbrua og Begby. Dette er et populært område i vekst. Herfra er det kort vei til både turområder, golfbane og butikker. Begbymarka, med lysløype og flotte skogsterreng er nærmeste nabo. Østsiden har også et vakkert turområde som strekker seg fra Gamlebyen og Kongsten-området og videre ut gjennom skogen til kystområdene ved Torsnes. Rema 1000 og Europris ligger like ved og nærmeste handelsområder er ved brohodet og østover på Begbysenteret - en svipptur med bilen i hver sin retning. Med sykkel eller bil er det bare noen minutter til Fredrikstad sentrum eller til ærverdige Gamlebyen. Begby barne- og ungdomsskole er nærmeste skole og barnehage finnes i nærheten. Buss til Fredrikstad sentrum stopper ved Haldenveien.

Kompaniveien 5

Nabolaget Begby - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚶 Sølvtien Linje 5, 630	6 min 🚶 0.4 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20	6 min 🚶 3.7 km
🚶 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min 🚶 4.6 km
🚶 Sellebakk fergeleie Linje 804	8 min 🚶 4.4 km
🚶 Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	8 min 🚶 3.5 km

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 454 elever, 26 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 399 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Childrens International School Fredrikstad (... 231 elever, 12 klasser	5 min 🚶 3.3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 450 elever, 25 klasser	7 min 🚶 3.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 🚶 3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs 30 elever	7 min 🚶 4.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

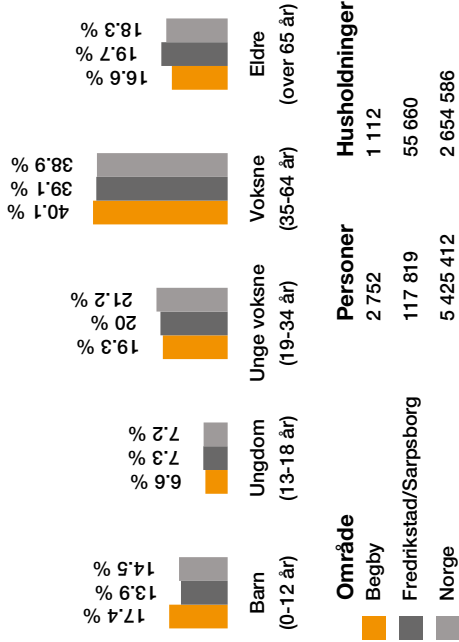
Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100



Aldersfordeling



Barnehager



Doremi Begby (1-5 år) 65 barn	8 min 🚶 0.5 km
Begbyenga barnehage (1-5 år) 81 barn	21 min 🚶 1.4 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 🚶 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Begby PostNord	12 min 🚶 0.8 km
Meny Begby	20 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100


Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

-  Moenfeltet ballplass
Ballspill

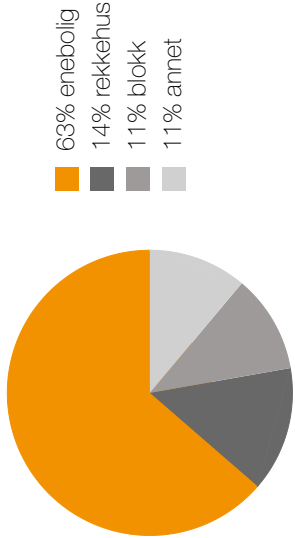
11 min
0.8 km
-  Atriumsveien balløkke
Ballspill

13 min
0.9 km
-  Actic Kongstenhallen

6 min
-  Expressgym Fredrikstad

6 min


Boligmasse




«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

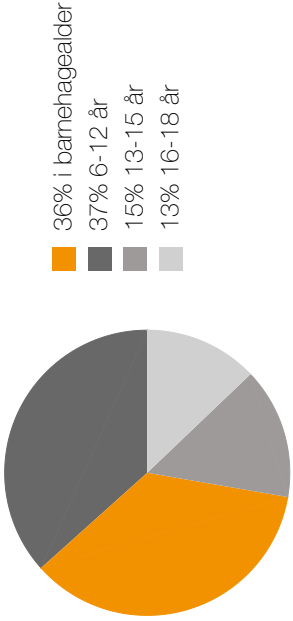
Varer/Tjenester

-  Østsidan Storsenter

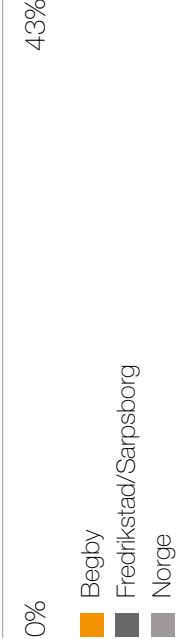
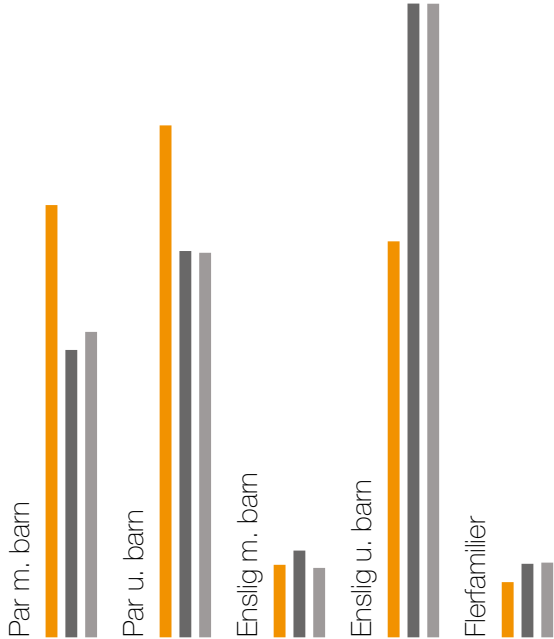
6 min
-  Apotek 1 Begby

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



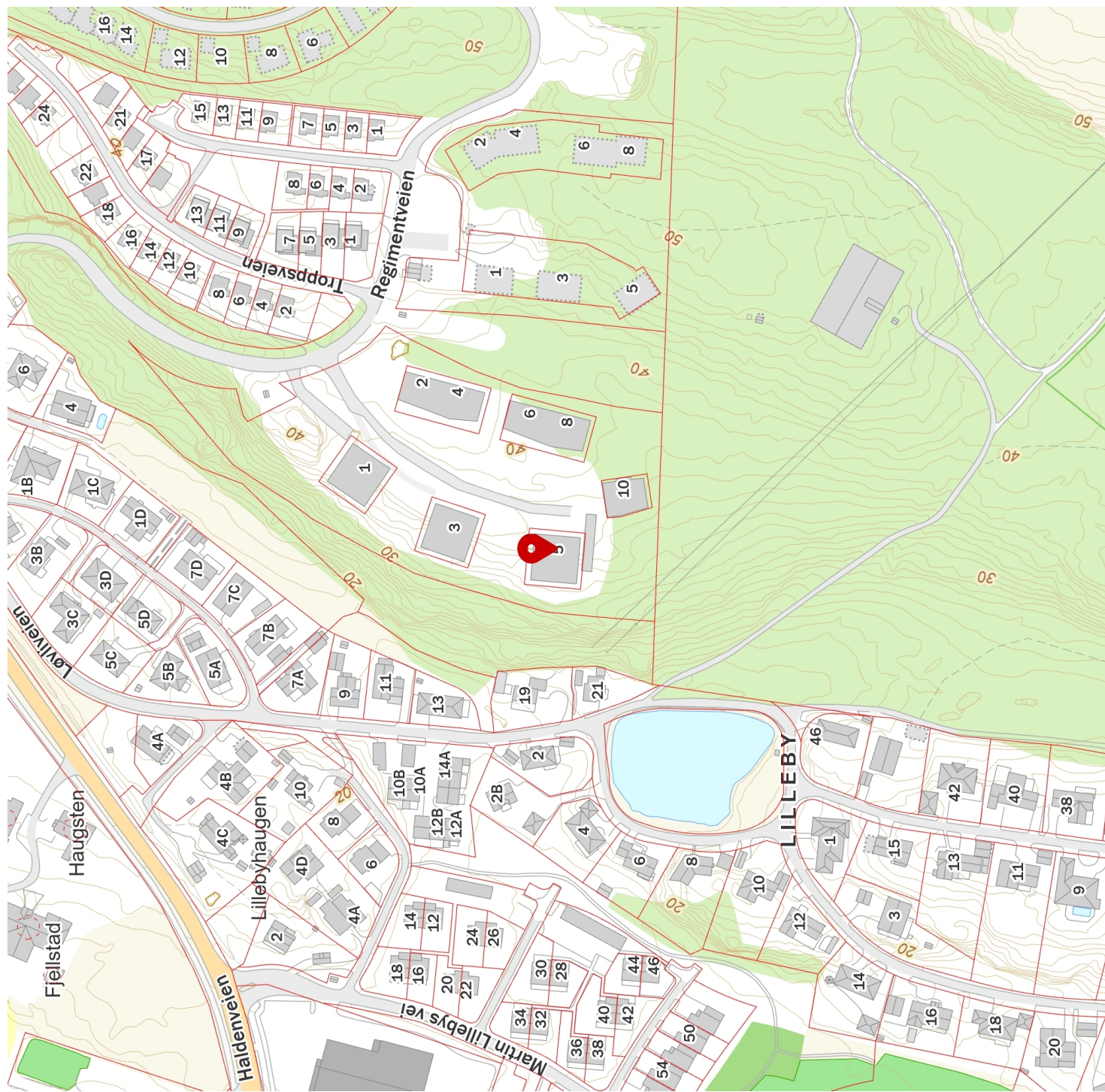
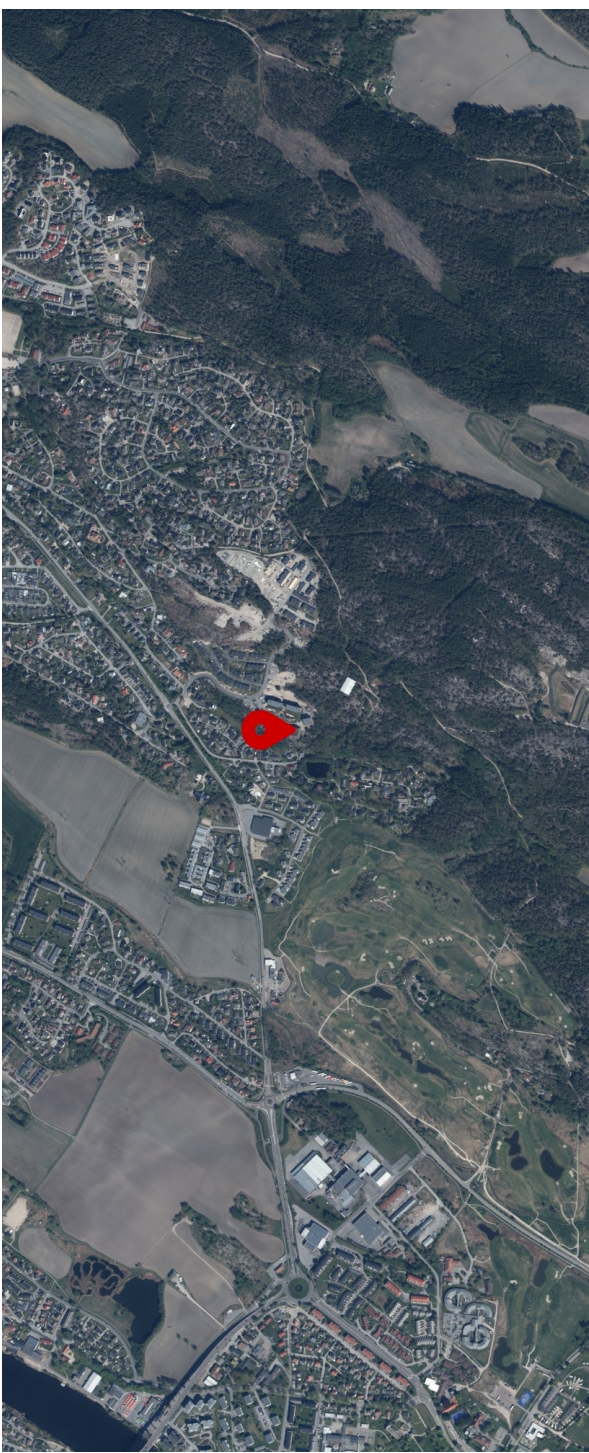
Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Norge	
	Begby	Fredrikstad/Sarpsborg
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. To its right is a large, light grey shape that also curves, creating a sense of depth and movement. The overall design is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Beregnet totalkostnad

6 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

7 810,- (Omkostninger totalt)

6 697 810,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

5 498 pr. mnd. Oppvarming, fellesstrøm, styrehonorar, forsikring, kommunale avgifter, tv/bredbånd, forretningsførerhonorar, varmtvann etter forbruk og øvrig drift av borettslaget.

Borettslag

Borettslag: Lyngen borettslag, Orgnr: 923314210
Lyngen borettslag, org.nr. 923 314 210, består av 63 andelsleiligheter.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenummer: 7188657

Regnskap

Regnskapet for 2021 viste et overskudd på 2 386 824,- og ble foreslått overført til egenkapital.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Husdyrhold skal i følge vedtekene / husordensreglene godkjennes av styret.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Morten Bøhler Hansen datert 27.10.2023. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et

kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 90% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 6% (3 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen enkeltelementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens.

Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

- Overflater gulv vaskerom og toalettrom.
- Overflater vegger i øvrige rom.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr og ventilasjon)?

-Ja, serviceavtaler blir fulgt opp av styret i borettslaget.

Punkt 15: Har du ladeanlegg / ladeboks for el-bil i dag?
-Ja, i fellesgarasjen.

Punkt 26: Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
-Ja, det er noen saker vedrørende lydproblematikk med utbygger.

Punkt 28: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
-Ja, det er gjort avtale med anticimex, og lagt ut rottefeller etc.

Boligens areal

Primærrom: 101 kvm, Bruksareal: 106 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 106m².

Primærrom: 101 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, tre soverom, bad, toalettrom, rom benyttet som vaskerom og åpen stue- og kjøkkenløsning.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Tomt

Areal: 2 186 kvm, Eierform: Fellestomt

Opparbeidet tomt med gress, prydbusker, lekeapparater og gangveier mellom blokkene. Gjesteparkering tilknyttet boligblokkene. Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Leiligheten har biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Byggemåte

Blokkbebyggelse over fem etasjer med underetasje og felles parkeringskjeller. Bygget har grunnmur av betong. Vinduer og terrassedører med trelags isolerglass med utvendige beslag. Leiligheten har veranda (ca. 16 kvm) med flott utsikt. Yttervegge og fasade med stående trekledning. Flatt tak.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.03.2020.
Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med

vannbåren gulvvarme. Leiligheten har balansert ventilasjon, og det er montert kjølemaskin på hovedsoverommet.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Energiforbruk

Eiers energiforbruk for 2022 var ca. 5 184 kWh.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 351 724 pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 866 206 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1136 Haugstenåsen B04 og B05 med formål 113 - Boligbeb. -

blokkbebyggelse. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen. Kopi av reguleringsplan og reguleringsbestemmelser følger som del av salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens for 2020-2032 med angitte formål 1110 - Boligbebyggelse. Det er pågående bygningsarbeider øst for eiendommen.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp

Kommunalt tilknyttet.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter

avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Stavlund har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 88 07 36 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av

megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers

opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere

undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Kompaniveien 5, 1639, Gamle Fredrikstad, Gnr. 603 bnr. 319, andelsnr. 6 i Lyngen borettslag med orgnr. 923314210 i Fredrikstad kommune

Eier

Betina Hammer
Sverre Trenum

Oppdragsnummer

192-23-0027

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Stavlund AS avd. Fredrikstad sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

The background features a large, stylized 'S' shape. The left portion of the 'S' is a solid orange color, while the right portion is a light grey color. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Kompaniveien 5

Fredrikstad 10.03.2023

- Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Ingeborg Holten Hjemdal
Eiendomsmegler MNEF / Partner

[illegible]

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kompaniveien 5
1639 Gamle Fredrikstad
Gnr./Bnr.: 603/319
Andelsnr. : 6
Fredrikstad kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 106 m² (P-rom: 101 m²/S-rom: 5 m²)

Befaring

Befaringsdato: 03.03.2023

Bygningssakkyndig selskap


Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Morten Bøhler Hansen
Mobil: 90186203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring		Eiendomsopplysninger	
Befaringsdato	03.03.2023	Type objekt	Andelsleilighet
Referansenummer	15027740	Gate/vei adresse	Kompaniveien 5
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-23-0027	Postnummer/sted	1639 Gamle Fredrikstad
Hjemmelshaver/selger	Betina Hammer/Sverre Trenum	Kommune	3004 - Fredrikstad
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen	Gnr./Bnr.:	603/319
Tilstede på befaringen	Sverre Trenum	Andelsnr.	6
Utvendige snødekte flater	Ja	Borettslag / Sameie	Lyngen borettslag
Utetemperatur	-2 °C	Tomt	Eiet tomt: 2186 m²
Rapportdato	27.10.2023 15.37		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2019		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lyngen Borettslag beliggende på Haugsten, Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 63 enheter med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte adkomstveier, gressplen og diverse beplantning.

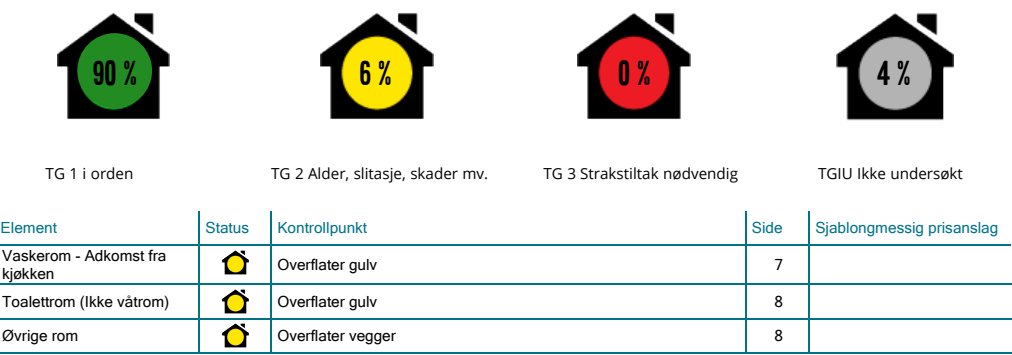
Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje. Gulv på grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Fasader utført i stående trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull. Brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Leiligheten er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med vannbåren gulvvarme.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, bod, tre soverom, bad, wc-rom, rom benyttet som vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i parkeringskjeller på ca. 5,5m² merket med nr 29.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller merket med nr 29.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA)		Andelsleilighet			
Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	106	101	5	Entré, gang, tre soverom, bad, wc-rom, rom benyttet som vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Bod
SUM	106	101	5		

Kommentarer til areal

Innvendig bod med tilstøtende vegger er medregnet i leilighetens sekundærareal.

Leiligheten disponerer en bod i parkeringskjeller på ca. 5,5m² merket med nr 29.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller merket med nr 29.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.


Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - Adkomst fra gang

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i metallplater med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg med overlys samt stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassdører og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget siste. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordeleskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i himling. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.


Vaskerom - Adkomst fra kjøkken

Vaskerom fra byggår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights. Laminert benkeplate. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordeleskap for vannbåren gulvvarme plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Montert automatisk lekkasjestopper.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjon - Annet	
	Informasjon	Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette rommet, benyttet som vaskerom, ikke er bygget som et våtrom da det blant annet ikke har sluk. Rommet er derfor heller ikke vurdert som et våtrom mtp. sluk, fall fuktsikring m.m. Til informasjon så er det etablert automatisk lekkasjestopper som tiltak for å begrense eventuelle lekkasjer ifm. vaskemaskin.
	Fukt i tiliggende konstruksjon	Det er gjort overflatesøk med egnet instrument (Protimeter MMS3) hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfiser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Forrying av gulvoverflate bør påregnes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggår med glatte fronter og granitt benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter samt belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Nedfelt induksjonstopp. Integrert kjøleskap. Integrert ventilator med komfyrvakt tilkoblet avtrekksventil. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Montert automatisk lekkasjestopper.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning		

Toalettrom (Ikke våtrom)

Wc-rom fra byggår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt over servant. Vegghengt toalett med innebygget siste med automatisk lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfiser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
--	-----------------	--

Øvrige rom


Gulvflater belagt med parkett. Vannbåren gulvvarme i alle rom. Vegger utført i glatte malte flater samt malt betong. Himlingsflater utført i glatte malte flater samt malt betong. Montert downlights i entré/gang og stue. Hvite slette innerdører. Garderobeskap på alle soverom samt i gang/entré.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner		

 TG 2	Overflater vegger	TG2 gjelder: Det er observert riss/sprekke ved åpning mellom entré og stue. Ukjent årsak. Tiltak anbefales.
--	-------------------	--


Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken og entré.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
		Skjevhetmåling Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 2 mm på kjøkken og ca. 4 mm i entré. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert på rom benyttet som vaskerom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Synlige avløpsrør av plast. Aggregat for balansert ventilasjon plassert i bod. Kjølemaskin med integert kompressor plassert på soverom 2.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon
	TGIU	Stakeluke Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca. 2,21-2,59 meter.


Elektrisk anlegg - Innvendig

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er gjort av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg. Leiligheten har brannslukningsapparat.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
---	------	---

Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med kikkhull. Brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Heve/skyvedør og vinduer med karmar av tre med utvendig beslag og tre-lags glass fra byggår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
---	------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vest-vendt overbygget balkong på ca. 16m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner samt glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,19 meter. Stikkontakt på vegg. Montert downlights. Montert varmelampe. Montert screen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende garderobeskap datert 20.02.2020.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.06.2019, arbeidene gjelder nyanlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.04.2023, arbeidene gjelder el-sjekk hovedsoverom samt soverom nord-vest.
Dokumentasjon på el-tilsyn	
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 26.10.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeløft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvidevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]

Kurs nr.	Lastbeskrivelse / Utstyr	Vern			Kabell			Resshold.	Jb
		Type	In [A]	Kar.	S [mm ²]	L [m]	Ref. inst. mat.	Nr	[mA]
-A1	Hovedbryter								
-OE1	Overoppeningsvern								
-F2	Pløtetopp	AUT	25	C	6	15	A1		30
-F3	Kornfy	AUT	15	K	2.5	15	A1		30
-F4	Oppvaskmaskin	AUT	15	K	2.5	15	A1		30
-F5	Kjøkken	AUT	15	K	2.5	15	A1		30
-F6	Entre og bad	AUT	15	K	2.5	25	A1		30
-F7	Soverom, bod og teknisk	AUT	15	K	2.5	25	A1		30
-F8	Stue og balkong	AUT	15	K	2.5	25	A1		30
-F9	Vaskemaskin	AUT	15	K	2.5	25	A1		30
-F10	Tørketrommel	AUT	15	K	2.5	25	A1		30
-F11	Mikro	AUT	15	K	2.5	25	A1		30

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Kompaniveien 5 selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

Verdibevis

for Kompaniveien 5

Hva får du med en utvidet dekning?

	Før	Nå
Våtrom	Med vanlig superdekning fikk du erstattet vannskade i nærliggende rom hvis du opplevde lekkasje fra våtrommet. Reparasjon av våtrommet fikk du derimot ikke dekket.	Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Bad - Adkomst fra gang.

Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 03.03.2023 , og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230027
Adresse	Kompaniveien 5		
Postnr.	1639	Sted	Gamle Fredrikstad
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3,5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7188657
Selger 1 Fornavn	Betina	Etternavn	Hammer
Selger 2 Fornavn	Sverre	Etternavn	Trenum

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Serviceavtaler blir fulgt opp av styret i borettslaget
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I fellesgarasjen
 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
☒ Nei ☐ Ja
 - 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja
 - 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er noen saker vedr lydproblematikk med utbygger

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er gjort avtale med anticimex, og lagt ut rottefeller etc.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/10/2023 15:07:54 (EES-versjon: 2)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. Veggglamper, 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.

**192-23-0027 Kompaniveien 5 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 603 Bnr: 319

Data uthentet: 02.03.2023 kl. 10:43
Oppdatert per: 02.03.2023 kl. 10:43

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2019/1415962-1/200](#)
26.11.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 269.300.000
KJØPER:LYNGEN BORETTSLAG
Org.nr: 923314210

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[2019/1415982-1/200](#)
26.11.2019 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 161.580.000
PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS
Org.nr: 911986884

[2019/1416077-1/200](#)
26.11.2019 21:00

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
BELØP: NOK 107.720.000
PANTHAVER:Fellesskapet Av Andelshavere Jf Borettsl \$2-11, 1
Lnr: 20017970

[2019/1416077-2/200](#)
26.11.2019 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1415982-1/200

GRUNNDATA

[2019/1131222-1/200](#)
26.09.2019 21:00

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3004 Gnr:603 Bnr:313

[2020/717700-1/200](#)
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

RapportId: 'grunnbok' Versjon: '02102019.1' © Norkart AS

192-23-0027 Kompaniveien 5 - Ubekreftet grunnboksrapport (borett)

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

LYNGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnummer: 923 314 210 Andelsnummer: 6

Data uthentet: 02.03.2023 kl. 10:43
Oppdatert per: 02.03.2023 kl. 10:43

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1415645-1/200 26.11.2019 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL Vederlag:) KJØPER: Hammer Betina Fnr: KJØPER: Trenum Sverre Fnr:	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	--------------------------------

HEFTELSE

2019/1415661-1/200 26.11.2019 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: PANTHAVER: HANDELSBANKEN Org.nr: 971171324
--	--

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2019/1117755-2/200 24.09.2019 21:00	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
--	----------------------------------

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 603	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Kompaniveien 5 ▾		
Areal:	Ca. 729	m² *	
Antall boenheter:	22		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: 1136 Haugstenåsen B04 og B05	Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: februar 9, 2017
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 1336_120.pdf		
Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen: NEI		

*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 03.03.2023

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

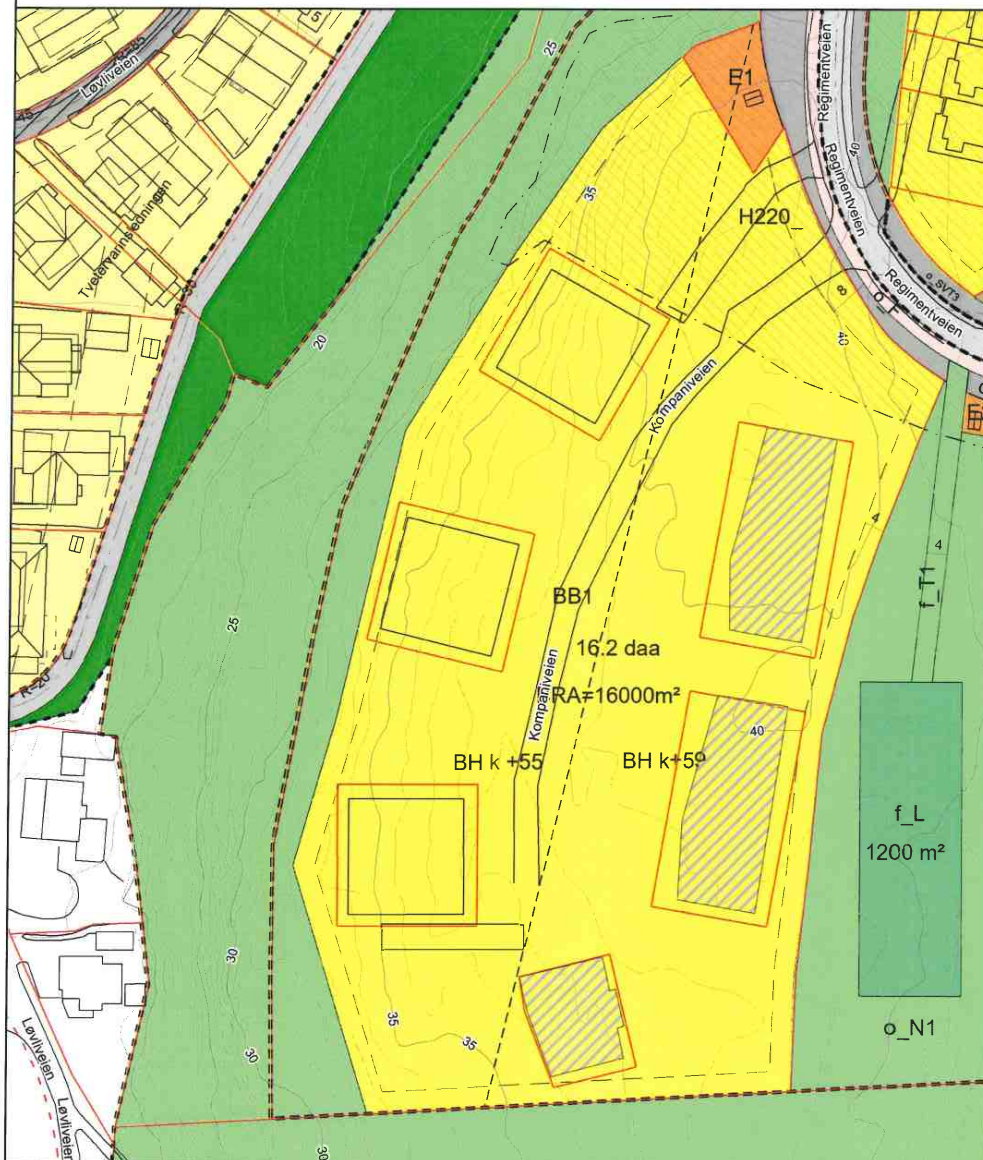
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-02



Planident: 1136
Ikrafttredelsesdato: 09.02.2017
Plannavn: Haugstenåsen B04 og B05

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

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



Nasjonal planID: 01061136

Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B04 og B05

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

Datert: 17.03.2016

Revidert: 08.06.2016, 05.12.2016

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)

Lekeplass (R p1610)

Energianlegg (1510)

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

Fortau (Rp 2012)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone

Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

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

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

5.4 Støy, (jf. pbl § 12-7, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

- Plassering av bebyggelse og anlegg
- Terrengeoppbeiding inkludert fyllinger, skjæringer og støttemurer
- Utvendig trapp/rampe
- Bil og sykkelparkering
- Materialbruk på overflater/dekker
- Beplantning
- Leke- og uteoppholdsareal
- Evt. støyskjermingstiltak.
- Tekniske installasjoner til strøm-/varmeforsyningsanlegg samt overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning

- Beliggenhet av parkeringskjeller mot vest-nordvest innen BB1, jf. §6.3 punkt h, og tilpasning til landskap i skråningen skal vises. Terrengsnitt skal være kotesatt og vise eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

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

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

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

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

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-2)

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

7.3 Fortau (F)

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

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

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

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

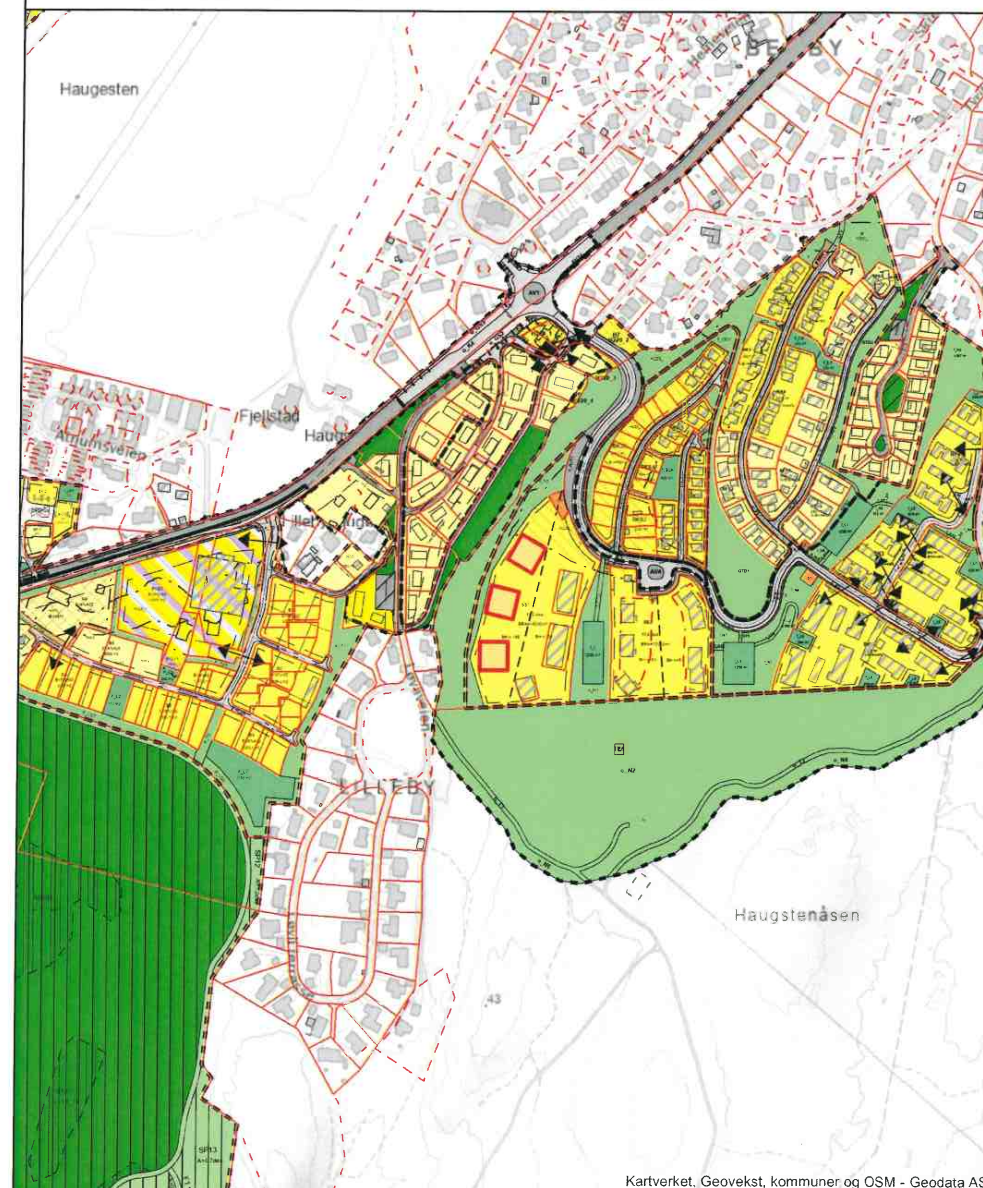
- a) Områdene N1–2 skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares eller reetableres etter endt anleggsperiode. Skjøtsel i tråd med formålet tillates. Det kan etableres gangstier mot lekeplassen i tråd med formålet, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
-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

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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

Arealplaner under arbeid**FREDRIKSTAD KOMMUNE**Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-03-02Planident:
Plannavn:Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

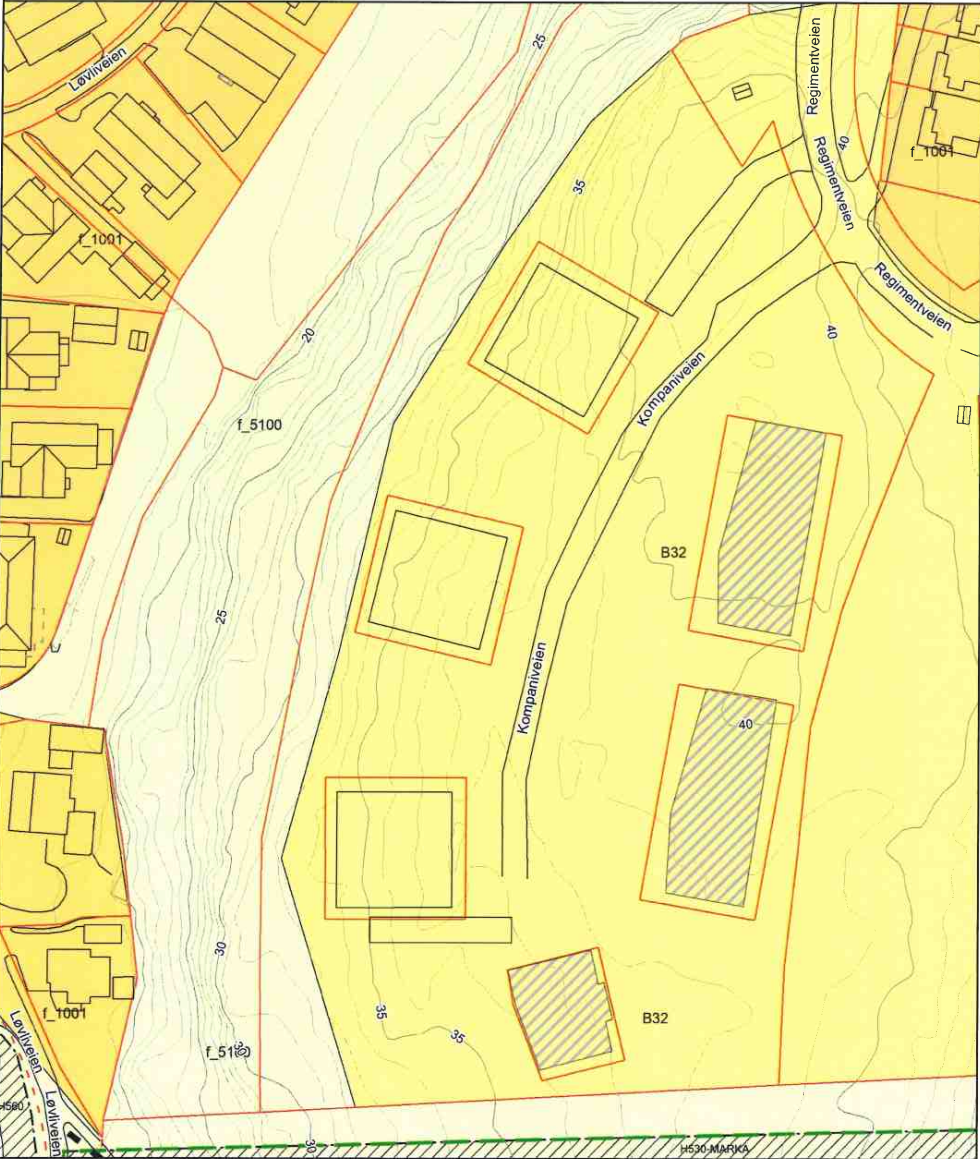
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-02



Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningstven	Saksnr	Dato	Sign.
Verdsk om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	17/06/20	FSK 01.06.2017
Verdsk om oppstart av planarbeidet	17/06/20	09.06.19.09.2017	MAAU
Verdsk om oppstart av planarbeidet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
Verdsk om oppstart av planarbeidet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Verdsk om oppstart av planarbeidet	17/06/20	01.04.2019	AKHE
Verdsk om oppstart av planarbeidet	PS 17/19	05.06.12.2019	AKHE
Verdsk om oppstart av planarbeidet	19/02/20	17.02.2020	AKHE
Verdsk om oppstart av planarbeidet	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Kartdatakilden: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digitalt plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, viktighets Geomatikk
Dato: 27.02.2023

TEGNFORKLARING

PSL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nivåer: Fremtidig

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

5A Bebyggelse og anlegg

5B Boligbebyggelse

5C Fritidsbebyggelse

5D Sentrumsformål

5E Forretninger

5F Offentlig eller privat tjenesteyting

5G Fritids- og turformål

5H Rastefulling

5I Næringsbebyggelse

5J Kretsanlegg

5K Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

5L Utsynspunkt

5M Grav og urnekund

5N Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

6A Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

6B Havn

6C Parkering

6D Kombinerende formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

7A Naturområde

7B Turdrag

7C Friområde

7D Park

7E Kombinerende grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

8A Forsvaret

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

9A LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9B LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9C LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9D LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9E LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9F LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9G LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9H LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9I LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9J LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9K LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9L LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9M LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9N LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9O LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9P LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9Q LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9R LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9S LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9T LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9U LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9V LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9W LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9X LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9Y LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9Z LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AA LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AB LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AC LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AD LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AE LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AF LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AG LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AH LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AI LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AJ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AK LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AL LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AM LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AN LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AO LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AP LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AQ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AR LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AS LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AT LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AU LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AV LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AW LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AX LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AY LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9AZ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BA LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BB LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BC LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BD LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BE LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BF LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BG LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BH LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BI LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BJ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BK LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BL LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BM LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BN LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BO LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BP LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BQ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BR LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BS LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BT LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BU LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BV LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BW LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BX LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BY LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9BZ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CA LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CB LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CC LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CD LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CE LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CF LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CG LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CH LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CI LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CJ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CK LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CL LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CM LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CN LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CO LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CP LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CQ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CR LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CS LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CT LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CU LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CV LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CW LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CX LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CY LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9CZ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DA LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DB LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DC LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DD LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DE LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DF LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DG LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DH LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DI LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DJ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DK LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DL LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DM LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DN LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DO LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DP LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DQ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DR LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DS LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DT LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DU LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DV LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DW LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DX LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DY LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9DZ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EA LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EB LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EC LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9ED LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EE LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EF LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EG LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EH LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EI LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EJ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EK LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EL LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EM LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EN LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EO LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EP LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EQ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9ER LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9ES LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9ET LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EU LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EV LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EW LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EX LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EY LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9EZ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FA LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FB LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FC LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FD LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FE LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FF LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FG LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FH LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FI LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FJ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FK LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FL LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FM LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FN LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FO LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FP LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FQ LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FR LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FS LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FT LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FU LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FV LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FW LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

9FX LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

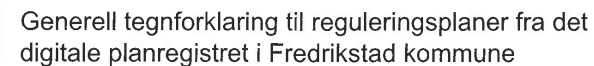
9FY LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010



Utløst av: **Utløst av: MILJØVERNDEPARTEMENTET** Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO



- 67

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 603/319/0/0

Eierrepresentant: Lyngen Borettslag

Regningsmottaker: Lyngen Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	603	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	319	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2186 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 3)

Adresse	Kompaniveien 1 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Begby
Adresse	Kompaniveien 3 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Begby
Adresse	Kompaniveien 5 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Haugsten	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 28)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		47
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		97
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		83
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		80
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		71
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		66
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		63
300679114	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		48
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		123
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		106
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		98
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		80
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		73
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		72
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		71
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		66
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		61
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		48
300679093	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		41
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		115
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		110
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		106
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		84
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		80
300679112	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		59

300679112	Stort frittiliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig	48
300679114	Stort frittiliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig	100
300679114	Stort frittiliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig	132

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LYNGEN BORETTSLAG			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	63,00 Boehn.	kr 1 630,00	01.04.2023	1/1	0	kr 128 363,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	63,00 Boehn.	kr 1 016,00	01.04.2023	1/1	0	kr 80 010,00
360	AVLØP - BOLIG	10 300,00 M3	kr 22,25	01.04.2023	1/1	0	kr 286 469,00
260	VANN - BOLIG	10 300,00 M3	kr 10,29	01.04.2023	1/1	0	kr 132 484,00
1157	Andel UAS pr. boenhet	63,00 stk	kr 1 554,00	01.04.2023	1/1	0	kr 122 378,00
60	ESkatt Bolig	160 660 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2023	1/1	0	kr 514 112,00
							kr 1 263 816,00



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. mars 2023

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 603 Bruksnr.: 319 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

Eiendomsrapport for 603 / 319 / 0 / 0

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

BRENSEL/TANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

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

Ingen brensellanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkræts
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Til informasjon!

Eiendom: 603/319 Kompaniveien 5

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
FBV- Feieravdelingen

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-02



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



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-02



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

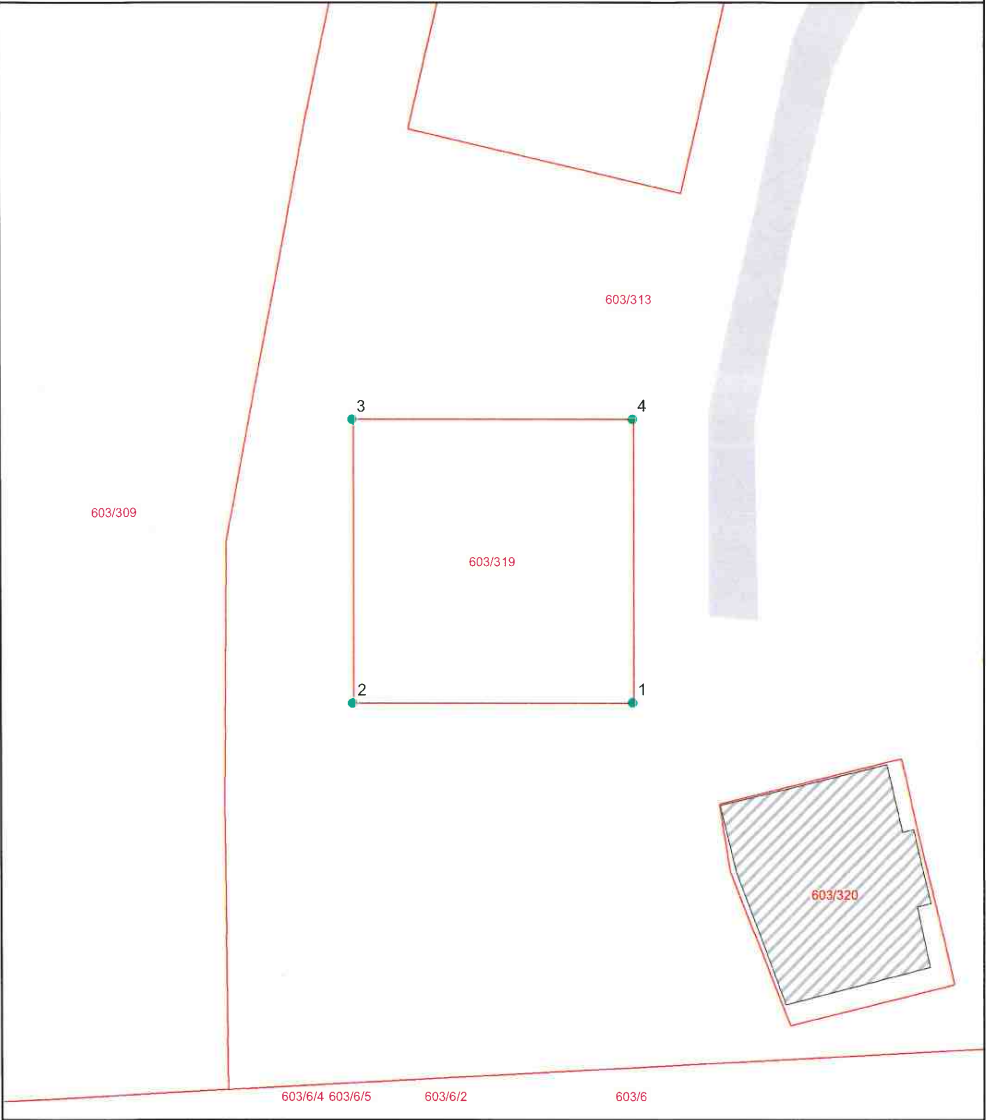
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-03-02



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Rapportdato : 2.3.2023

Grensepunkttrapport

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv.m): 729,4
Arealmerknad: 729,4
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564855.93635	613960.114382	Ikke spesifisert	27,01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564855.92831	613933.108791	Ikke spesifisert	27,01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564853.933	613933.090789	Ikke spesifisert	27,03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564853.9519	613960.105437	Ikke spesifisert	27,02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

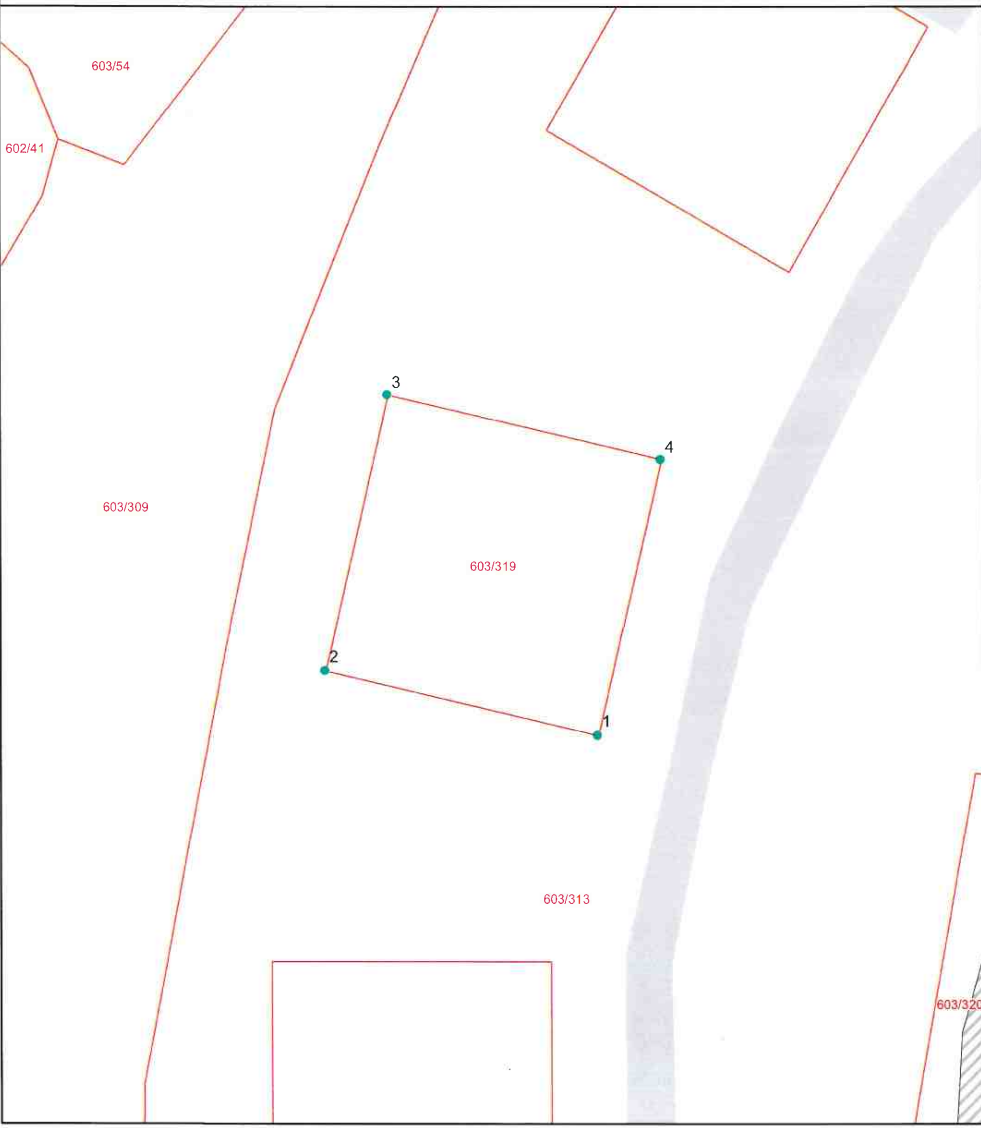
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-03-02



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Rapportdato : 2.3.2023

Grensepunkttrapport

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemærke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Helpunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564905.51309	613964.713345	Ikke spesifisert	26.99	Umerket		GPS Fasermåling RTK	10	0
2	6564911.64263	613939.438538	Ikke spesifisert	26.98	Umerket		GPS Fasermåling RTK	10	0
3	6564937.91384	613944.528254	Ikke spesifisert	27.03	Umerket		GPS Fasermåling RTK	10	0
4	6564931.7979	613970.842883	Ikke spesifisert	27	Umerket		GPS Fasermåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3004-603/319/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 186.0
Etablert dato	26.09.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylid	0	Antall telger	3
Kommunennummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Telger

Hovedteig	Avklart eiend	Teig	Fåre mat. enheter	Ureg. jordsannet	Datafangstidato	Barareal	Arealmarknad
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		728.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		729.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		728.2	

Bygninger

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

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

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 948.0
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 948.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

B - Bolig H0404 73.0 3 1 1 - Kjøkken

Etasjer

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

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

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 942.0
Antall boenheter	19	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 942.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

02.03.2023

side 3 av 5

Rapporten er levert av Geodata AS

B - Bolig H0301 115.0 4 2 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0302 106.0 4 1 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0303 84.0 4 1 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0304 59.0 2 1 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0401 115.0 4 2 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0402 106.0 4 1 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0403 84.0 4 1 1 - Kjøkken
 B - Bolig H0404 59.0 2 1 1 - Kjøkken

Etasjer

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

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

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 942.0
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 942.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	97.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	48.0	2	1	1 - Kjøkken

02.03.2023

side 4 av 5

Rapporten er levert av Geodata AS

B - Bolig	U0103	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	97.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	97.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	48.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	100.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	132.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	63.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 03.03.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 603 Bruksnr.: 319

Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 233/3002263/192-23-0027 Kompaniveien 5

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/4935-32-56673/2020-MARN	603/313	09.03.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
363/20

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

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

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

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

Stavlund AS
Stavlund AS avd. Fredrikstad
v/Nina Heidenstrøm

7007795 4176/1003 03.03.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.03.2023

Boligselskap: 4176 Lyngen Borettslag
Organisasjonsnr: 923.314.210
Andelseier: Bettina Hammer Sverre Trenum
Leieobjektnr: 1003
Adresse: Kompaniveien 5, 1639 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 6
Borettsinnskudd: kr 2.240.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7188657.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: v/Ista. Foretas årlig. Ved eierskifte må måler avleses og eierskifteskjema sendes Ista. Ved avregning kontakt Ista på support@ista.no eller ved behov for service service@ista.no. Telefon: 22 88 59 00. Avregningsperiode er årlig 1.7. - 30.6.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedlegg til vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Noen leiligheter har ervervet to garasjer. Garasje nr. 2 kan selges internt i borettslaget, jf vedtektene.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Send epost til ostfold@obos.no Skiltbestilling: Styret: lyngen@styrommet.no.
- Lån - Felleslån i OBOS-banken med 40 års løpetid og 5 års avdragsfrihet. Lånet har IN-ordning med hovedforfall 28.02. og 30.08. Den som vil benytte seg av IN-ordningen må gi OBOS skriftlig beskjed innen hhv. 1.2 og 1.8. (dette gjelder da fra lånetidene 28.2. og 31.8.)
- Felleskostnader - Oppvarming, strøm og eget varmt vann kommer i tillegg iht. målt forbruk.

- For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For utfyllende informasjon, vises det til borettslagets vedtekter.
- Gneisen Utomhussameie - sameiepart i felles Utomhussameie sammen med Granitten borettslag. Gneisen utomhussameie har eget styre og har ansvar for alt utomhus. En velforening for alle boligselskapene i Begbyåsen vil ivareta lekeplasser og alt annet utomhus.
- Brikke til el-billadere ute: Alle som har fått utdelt brikke i forbindelse med ladere i kjeområdet. Iler og godtatt invitasjon fra Zaptec sin skyløsning Zapcloud har fått tilgang på felles ladere utendørs. De som ikke har bestilt ladere må legges inn/inviteres i Zapcloud for å opprette bruker på anlegget, og legge til en RFID brikke, kort e.l. som kan leses på laderne. Kan også bestille Zaptec sin egen brikke som legges inn.
- Lyngen borettslag inngår i et byggeprosjekt som planlegges å bestå av totalt ca. 220 andeler (tilsvarende antall boliger) fordelt på ca. 9 bygninger/hus, samt flere underliggende garasjeanlegg.
- Bilkraft/BKK forestår måling og utfakturering av elbil lading. Styret har satt en pris pr kWh lading. Det dukker tidvis opp spørsmål når beboere bytter fra bil med fossilt brennstoff til elbil om hvordan de ordner med å installere lader i garasjeanlegget. Dette kan bestilles fra denne siden: <https://consumer.elaway.io/charging-site/412>
- Det vil bli anlagt rundkjøring med undergang før antall innflyttede boenheter er passert 290 i byggefeltet.
- Nabovarsel 18.5. vedr. Kompanivn. 1: fasadeendring.
- Kostnader for betjening av felleslånet reguleres i takt med lånekostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207830399 A	94.655.690,-	36 år 11 md.	12	01.02.2025	Flyt	3,80%	

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 5.498,— pr. md.

Herav:	
Garasje	150,-
Felleskostnader	4.500,-
Akonto oppvarming	848,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	182,-	12,-	44.764,-	0,-

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.

Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kenneth Jensen Kompaniveien 3, 1639 GML FREDRIKSTAD, e-post: kenneth.jensen@solid.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,— inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,—

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://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 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 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. 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 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styre godkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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 (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.769,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	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.

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: _____

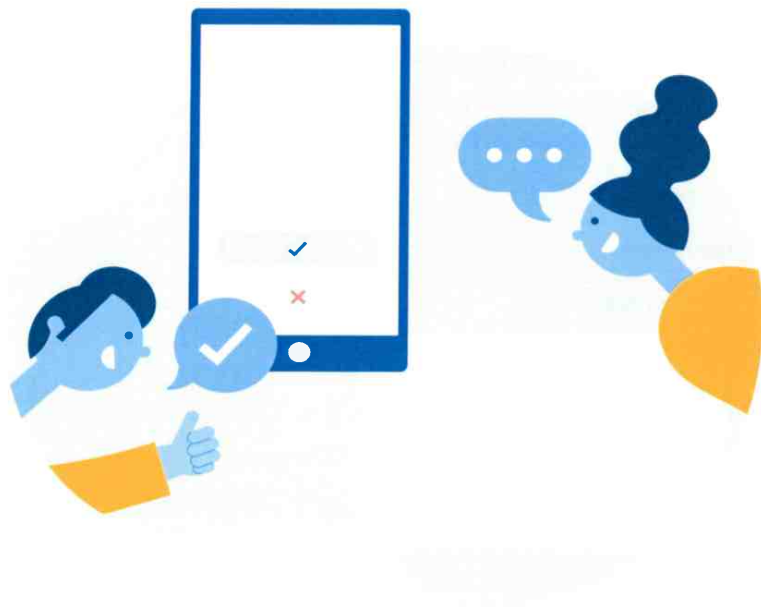
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2022

Lyngen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2022

Selskapsnummer: 4176



Velkommen til årsmøte i Lyngen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4176>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallelsen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av 1 delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyngen Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jan Edvin Blomkvist, OBOS, foreslås valgt til møteleder

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to andelseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Annette Langvik og Per Viggo Olsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres egenkapital.

Vedlegg

1. 4176 Lyngen Brl. årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 94.000 for perioden 2021-2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

På valg er styreleder samt to styremedlemmer.

Styret ønsker å ha kontinuitet i styret, og foreslår av styremedlemmene Annette Langvik og Per Viggo Olsen, som i 2021 ble valgt for 2021-2023, nå lar seg velge for 2 år, altså for perioden 2022-2024.

Kenneth Jensen foreslås valgt som leder for 1 år.

Richard Lars Ragnar Lindqvist lar seg velges til styremedlem for 1 år.

Emil Løvås og Bjarte Johnsen foreslås som varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Se over

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Jensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Langvik
- Per Viggo Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarthe Egil Johnsen
- Emil S. Vefferstad Løvås

Valg av 1 styremedl. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedl.:

- Richard Lars Ragnar Lindqvist

Sak 7

Valg av 1 delegat med varadelegat 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:

- Kenneth Jensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Langvik

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2021. På grunn av pandemien har det også dette året har vært en del restriksjoner, noe som til tider har gjort det vanskelig å avholde fysiske styremøter.

Av oppgaver som er gjennomført nevnes:

- Reklamasjoner mot Obos/Skanska
Styret har i året som har gått jobbet med en større reklamasjonssak på vegne av Borettslaget. Det innhentes nå ekstern bistand i form av en uavhengig takstmann før saken videresendes til juridisk enhet. Sakene som det settes fokus på er følgende; lyder fra fellesareal inn i leiligheter, lyder fra skyvedører til balkong, UPS-batterier til dørpumper, knepping i vannrør på bad.
- Automatisk portåpner for utkjøring av p-kjeller
Endelig har borettslaget fått på plass en automatisk portåpner for utkjøring av p-kjelleren. Dette har dessverre tatt litt tid, siden har det vært lang leveringstid på grunn delmangel.
- Regulering av priser på elbillader etter økte strømpriser
Prisene på elbilladerne har blitt økt tre ganger i løpet av året som følger av at strømprisene her i landet har vært rekordhøye.
- HMS oppfølging
Vi har hatt mye fokus på rydding og orden i fellesområder og parkeringskjeller dette året. Det har også blitt bestilt og satt opp skilting på gjesteparkeringen.

I det kommende året vil vi også inngå et samarbeide med Granitten Borettslag om gjesteparkering, Gneisen Sameie og uteområdene vi har felles. I tillegg ser vi tilbake på en hyggelig dugnad i høst, med godt oppmøte og god innsats.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.668.283. Dette er om lag kr. 75.000 lavere enn budsjettet i felleskostnader, grunnet lavere rente enn antatt. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering solskjerming og elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.374.138. Dette er ca kr. 157.000 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2.386.824 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1.750.000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 2.294.145.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1.761.221 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten er meget god.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 397.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Vann- og avløpsavgifter er økt 9,6 % fra 2021, mens renovasjonsavgift og eiendomsskatt er uforandret.

Energikostnader

Vi har budsjettert en dobling av strømkostnader fra 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er blitt økt med kr 10.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyngen Borettslag. Ingen forsikringsskader i 2021.

Lån

Lyngen Borettslag har lån i OBOS Banken. Dette er et annuitetslån med løpetid frem til 30.4.2055. Det er avdragsfritt frem til 28.2.2025. Lånet har flytende rente p.t. 1,75 % nom. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret ble økt 2,5 % med virkning fra 1.1.2022 og dette er

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lyngen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lyngen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 22. februar 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 14.4.2021 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Sverre Trenum	Kompaniveien 5
Nestleder	Kenneth Jensen	Kompaniveien 3
Styremedlem	Annette Langvik	Kompaniveien 1
Styremedlem	Thomas Bjerkelund	Kompaniveien 1
Styremedlem	Per Viggo Olsen	Kompaniveien 3
Varamedlem	Bjarte Egil Johnsen	Kompaniveien 1
Varamedlem	Richard Lars Ragnar Lindqvist	Kompaniveien 3

Thomas Bjerkelund trakk seg 1.6.2021 grunnet flytting, og varamedlem Richard Lindqvist har fungert som styremedlem etter dette.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Sverre Trenum	Kompaniveien 5
Varadelegert	
Kenneth Jensen	Kompaniveien 3

Valgkomite

Ble ikke valgt, men styret fikk fullmakt til å utnevne to personer til valgkomite.

Styrets medlemmer består idag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Lyngen Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Lyngen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 923314210, og ligger i Fredrikstad kommune med adresse Kompaniveien 1, 3 og 5.

Gårdsnummer 603 og bruksnummer 319.

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.

Lyngen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 114 624	618 573	1 114 624	1 761 221
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 386 824	23 635 142	464 000	633 000
Anleggsmidler	14	0	-39 090	
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 772	0	10 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 750 000	-23 100 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	646 596	496 052	464 000	643 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 761 221	1 114 624	1 578 624	2 404 221

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 967 014	1 502 092
Kortsiktig gjeld	-205 793	-387 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 761 221	1 114 624

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 659 218	2 170 533	1 733 556	1 696 644
Innkrevde felleskostnader	2	2 932 068	2 888 236	2 932 444	2 932 356
Innbetalinger		0	337 450	0	0
Andre inntekter	3	76 997	112 556	50 000	113 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 668 283	5 508 775	4 716 000	4 742 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 254	-9 494	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Avskrivninger	14	-9 772	-9 772	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-3 330	-10 344	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 100	-121 640	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-7 656	-3 288	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-349 660	-759 106	-696 000	-397 000
Forsikringer		-127 988	-101 177	-128 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-1 059 580	-1 120 846	-802 000	-1 083 000
Energi/fyring		-74 923	-47 147	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 532	-222 568	-230 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-277 743	-283 708	-278 000	-296 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 374 138	-2 795 690	-2 531 000	-2 561 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 750 000	23 100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 044 145	25 813 085	2 185 000	2 181 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 897	3 128	0	0
Finanskostnader	12	-1 659 218	-2 181 071	-1 721 000	-1 548 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 657 321	-2 177 943	-1 721 000	-1 548 000
ÅRSRESULTAT		2 386 824	23 635 142	464 000	633 000

Overføringer:

Til annen egenkapital 2 386 824 23 635 142

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	250 300 000	250 300 000
Tomt		19 000 000	19 000 000
Andre varige driftsmidler	14	29 318	39 090
SUM ANLEGGSMIDLER		269 329 318	269 339 090
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		71 604	36 865
Andre kortsiktige fordringer	15	7 938	187
Energiavregning	19	35 427	0
Energiavregning		0	96 114
Driftskonto OBOS-banken		973 369	535 146
Sparekonto OBOS-banken		878 677	833 780
SUM OMLØPSMIDLER		1 967 014	1 502 092
SUM EIENDELER		271 296 332	270 841 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	50 114 849	47 728 024
SUM EGENKAPITAL		50 429 849	48 043 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	112 940 690	114 690 690
Borettsinnskudd	18	107 720 000	107 720 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		220 660 690	222 410 690
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		195 892	142 279
Påløpte renter		9 901	0
Energiavregning		0	245 189
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 793	387 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 296 332	270 841 182
Pantstillelse	20	269 300 000	269 300 000

Garantiansvar 0 0

Fredrikstad, 16.2.2022
Styret i Lyngen Borettslag

Sverre Trenum /s/ Annette Langvik /s/

Per Viggo Olsen /s/ Kenneth Jensen /s/

Thomas Bjerkelund /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter

egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 789 868
Garasje	142 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 672 468
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 250
Overført til kapitalkostnader	-1 659 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 932 068

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy	21 960
Sluttbeløp solskjerming	12 037
Tilskudd infrastruktur lading	43 000
SUM ANDRE INNTEKTER	76 997

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 254
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 254

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 2020/2021, og er på kr 94 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 330.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 656
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 656
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 613
Drift/vedlikehold elektro	-70 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 684
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-349 660

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-474 321
Vann- og avløpsavgift	-474 304
Renovasjonsavgift	-110 956
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 059 580

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 251
Vaktmestertjenester	-81 428
Renhold ved firmaer	-147 141
Snørydding	-5 250
Andre fremmede tjenester	-24 317
Andre kontorkostnader	-1 008
Porto	-878
Bankgebyr	-2 469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-277 743

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 897
SUM FINANSINNTEKTER	1 897

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 659 218
SUM FINANSKOSTNADER	-1 659 218

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	250 300 000
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	250 300 000
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.603/bnr.319

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

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

Kostpris	48 862
Avskrevet tidligere	-9 772
Avskrevet i år	-9 772
	29 318

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	29 318
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 772
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 938
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 938

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 475 539
Egenkapital fra IN tidligere	46 889 310
Egenkapital fra IN 2021	1 750 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	50 114 849

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12: 1,6%, løpetid 40 år

	-161 580
Opprinnelig, 2019	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 889 310
Nedbetalt i år, IN	1 750 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-112 940 690

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 28/02-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025	
104		550
4010		1 100
1007		1 250
4011		1 350
2008, 3005		1 750
1004, 4004		1 800
4008		2 350
1009		2 450
3012		2 500
1002		2 550
2002		2 650
103, 108, 1011, 3002		2 750
1014		2 800
1012		2 850
1010, 2012		2 900
		3 000
102, 105, 1013, 3014		3 050
3009		3 100
4012		3 150
1005		3 250
2001		3 450
1001		3 750
2005		3 800
109		3 850
4003		3 900
2013, 3013		3 950
3001		4 200
2004		4 250
106		4 500
2007		4 600
1008		4 650
101		4 700
3008		5 150
2010		5 650
3010		5 850
4002		5 950
3011		6 000
2003		6 100
1006		6 200
3007, 4009		6 450
2006		6 650
4001		6 850
4005		7 300

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-235 968
SUM INNTEKTER	-235 968

KOSTNADER

Strøm	271 395
SUM KOSTNADER	271 395

Uoppgjorte avregninger	0
------------------------	---

SUM ENERGIAVREGNING	35 427
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 720 000
Pantelån	112 940 690
Beregnete IN-forpliktelser	48 639 310
TOTALT	269 300 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styret nås på Vibbo.no eller epost: lyngen@stsyrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Lyngen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med RenBolig Service og Omsorg AS. Hvis ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med RenBolig Service og Omsorg AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos ostfold@obos.no

Skiltbestilling: lyngen@stsyrommet.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtalenummer 7188657. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.3. og 1.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 16.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.22

Selskapsnummer: 4176 Selskapsnavn: Lyngen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Annette Langvik og Per Viggo Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

☐ Kenneth Jensen

Styremedlem (2 skal velges)

☐ Annette Langvik

☐ Per Viggo Olsen

Varamedlem (2 skal velges)

☐ Bjarte Egil Johnsen

☐ Emil S. Vefferstad Løvås

Styremedl. (1 skal velges)

☐ Richard Lars Ragnar Lindqvist

Sak 7 Valg av 1 delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

☐ Kenneth Jensen

Varadelegat (1 skal velges)

☐ Annette Langvik



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Protokoll til årsmøte 2022 for Lyngen Borettslag

Organisasjonsnummer: 923314210

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist, OBOS, foreslås valgt til møteleder

Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to andelseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Annette Langvik og Per Viggo Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 94.000 for perioden 2021-2022.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

På valg er styreleder samt to styremedlemmer.

Styret ønsker å ha kontinuitet i styret, og foreslår av styremedlemmene Annette Langvik og Per Viggo Olsen, som i 2021 ble valgt for 2021-2023, nå lar seg velge for 2 år, altså for perioden 2022-2024.

Kenneth Jensen foreslås valgt som leder for 1 år.

Rickard Lars Ragnar Lindqvist lar seg velge til styremedlem for 1 år.

Emil Løvås og Bjarte Johnsen foreslås som varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Se over

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth Jensen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kenneth Jensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Annette Langvik (28 stemmer)

Per Viggo Olsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Annette Langvik

Per Viggo Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjarte Egil Johnsen (28 stemmer)

Emil S. Vefferstad Løvås (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjarte Egil Johnsen

Emil S. Vefferstad Løvås

Styremedl. (1 år)

Følgende ble valgt:

Richard Lars Ragnar Lindqvist (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Richard Lars Ragnar Lindqvist

7. Valg av 1 delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth Jensen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kenneth Jensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Annette Langvik (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Annette Langvik

Protokollen signes av:

Annette Langvik /s/
sign.

Jan Edvin Blomkvist /s/
sign.

Per Viggo Olsen /s/
sign.

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

verv	navn	adresse	valgt for
leder	Kenneth Jensen	Kompaniveien 3	2022 - 2023
styremedlem	Rickard Lars Ragnar Lindqvist	Kompaniveien 3	2022 - 2023
styremedlem	Annette Langvik	Kompaniveien 1	2022 - 2024
styremedlem	Per Viggo Olsen	Kompaniveien 3	2022 - 2024
varamedlem	Bjarte Egil Johnsen	Kompaniveien 1	2022 - 2023
varamedlem	Emil S. Vefferstad Løvås	Kompaniveien 5	2022 - 2023

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Lyngen Borettslag
avholdes tirsdag 4. februar 2020 kl. 18
på Litteraturhuset i Fredrikstad, Storgata 11.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ORIENTERINGSSAKER

- A) Generelle opplysninger om borettslaget
- B) Finansieringsplan
- C) Normalbudsjett for et år
- D) Vedtekter
- E) Husordensregler

3. FORSLAG

- A) Vedtektsendring 1-2 (3) – oppdatering navn

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad 02.01.2020
I styret for Lyngen Borettslag

Erik Danielsen Monica Bodin-Wilhelmsen Tommy Ragnar Larsen

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Generelle opplysninger om Lyngen borettslag

Stiftelse og administrasjon

Det ble i stiftelsesmøte vedtatt at borettslagets navn skulle være Lyngen borettslag.

Lyngen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923314210, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse:

Kompaniveien 1, 3 og 5

Eiendommen har gårdsnummer 603, bruksnummer 319.

Borettslagets forretningsadresse er:

S 4176 Lyngen borettslag
v/OBOS
Postboks 6666, St. Olavs Plass
0129 OSLO

Borettslaget ble stiftet med OBOS Nye Hjem AS som eier av alle andelene. Siden stiftelsesmøte har styret bestått av følgende medlemmer:

Leder	Erik Danielsen
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Tommy Ragnar Larsen

På innflyttingsmøte den 13.08.2019 ble følgende beboerrepresentanter valgt:

Hus 1/Kompaniveien 5:	1003	Sverre Trenum
	4001	John Nilsen

Hus 2/Kompaniveien 3:	1008	Per Viggo Olsen
	4007	Harry Oterholm

Hus 3/Kompaniveien 1:	108	Bård Axel Strømsheim
	3013	Annette Langvik

Innflytting i borettslaget skjedde i perioden 12. september – 8. november 2019.

Boligtyper

Lyngen borettslag består av 63 andelsleiligheter:

- 3 stk. 1-roms leiligheter på ca. 41 kvm
- 12 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 47 kvm til ca. 71 kvm
- 30 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 63 kvm til ca. 98 kvm
- 18 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 83 kvm til ca. 132 kvm

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Planlegging, prosjektering og generelle opplysninger

Beboermapper

Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden boligperm.no. Velg *Lyngen*, din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker.

Min side, www.obos.no

På www.obos.no har du som OBOS medlem mulighet til å logge deg inn og oppdatere din kontaktinformasjon. Vi anbefaler alle å gå inn og oppdatere sin kontaktinformasjon med e-postadresse og telefonnummer.

DV – dokumentasjon for borettslaget

Det er utarbeidet elektronisk DV-dokumentasjon, (Drift og Vedlikehold), som styret har tilgang til. Her er alle overflater og installasjoner beskrevet med utførelse, typebetegnelser, leverandører, farger, vedlikeholdsinstrukser o.l. Dokumentasjonen inneholder ett sett av alle bygningstegninger og det er egne bilag for tekniske fag.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Oversikt over hvem som disponerer hvilken bod følger av vedlegg til vedtektene.

Parkering

Andelseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de bredere plassene, se borettslagets vedtekter.

Elbilplasser

I garasjekjelleren er det etablert elbilplasser, da noen har kjøpt ladepunkt som tilvalg. De som benytter seg av ladepunktet betaler for ladepunktet med et fast beløp hver måned, avregnes en gang pr. år

Vaktmester og renhold

Lyngen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste og renhold med RenBolig Service og Omsorg AS.

Nøkkelbestilling

Nøkler kan *etter* ekstraordinær generalforsamling bestilles ved skriftlig henvendelse til lyngen@styrommet.net, da rekvisisjonsrett blir overført det valgte styret. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postopprykk.

Reklamasjon og spørsmål

Prosjektleder Tommy Larsen kontaktes skriftlig ved reklamasjon; tommy.larsen@obos.no. (Husk å oppgi leilighetsnummer.)

Lån

Lyngen Borettslag har ett IN-lån i OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med nominell rente p.t. 2,45 % med 40 års løpetid og 5 års avdragsfrihet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 7.11.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02.** og **30.08.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Tryg Forsikring AS med polisenummer 7188657. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

TV og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet borettslagets abonnement og tilleggsprodukter rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Ista Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og varmtvannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Ista Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer å konto på vegne av Ista Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Ista Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Ista Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. Ista Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Ista Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 88 59 00, e-post: support@ista.no

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Energiattest ved overtakelse av leilighet er vedlagt kontrakten.

Gneisen Utomhussameie

Borettslaget eier gnr. 603 bnr 313 sammen med Granitten borettslag (gnr 603 bnr 320). Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer.

Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med OBOS Nye Hjem AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 269 300 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 269 300 000
Finansieringsbehov kr 269 300 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 60 % av kjøpesum kr **161 580 000**

Innskudd fra andelseierne kr **107 720 000**

Totalt kr 269 300 000

Bygge- og finansierungsplan for Lyngen borettslag

Leil.nr	Andel	Kjøpesum	Pantesikret innskudd	Fellesgjeld	Felles- kostnader	Stipulerte kapitalkostnader pr. mnd. år 1-5
101	1	4 400 000	1 760 000	2 640 000	3 635	5 280
102	2	2 850 000	1 140 000	1 710 000	2 899	3 420
103	3	4 200 000	1 680 000	2 520 000	3 635	5 040
1001	4	3 500 000	1 400 000	2 100 000	3 313	4 200
1002	5	2 350 000	940 000	1 410 000	2 738	2 820
1003	6	5 600 000	2 240 000	3 360 000	4 233	6 720
1004	7	3 850 000	1 540 000	2 310 000	3 428	4 620
1005	8	3 000 000	1 200 000	1 800 000	3 198	3 600
2001	9	3 800 000	1 520 000	2 280 000	3 451	4 560
2002	10	2 450 000	980 000	1 470 000	2 738	2 940
2003	11	5 700 000	2 280 000	3 420 000	4 233	6 840
2004	12	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 428	4 740
2005	13	3 550 000	1 420 000	2 130 000	3 474	4 260
3001	14	3 900 000	1 560 000	2 340 000	3 451	4 680
3002	15	2 550 000	1 020 000	1 530 000	2 738	3 060
3003	16	5 800 000	2 320 000	3 480 000	4 233	6 960
3004	17	4 050 000	1 620 000	2 430 000	3 428	4 860
3005	18	3 650 000	1 460 000	2 190 000	3 474	4 380
4001	19	6 400 000	2 560 000	3 840 000	4 049	7 680

4002	20	7 200 000	2 880 000	4 320 000	4 624	8 640
4003	21	4 150 000	1 660 000	2 490 000	3 428	4 980
4004	22	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 474	4 500
104	23	4 400 000	1 760 000	2 640 000	3 635	5 280
105	24	2 850 000	1 140 000	1 710 000	2 899	3 420
106	25	4 200 000	1 680 000	2 520 000	3 635	5 040
1006	26	5 800 000	2 320 000	3 480 000	4 325	6 960
1007	27	5 700 000	2 280 000	3 420 000	4 233	6 840
1008	28	4 550 000	1 820 000	2 730 000	3 727	5 460
1009	29	2 250 000	900 000	1 350 000	2 876	2 700
2006	30	6 200 000	2 480 000	3 720 000	4 440	7 440
2007	31	5 900 000	2 360 000	3 540 000	4 233	7 080
2008	32	4 700 000	1 880 000	2 820 000	3 727	5 640
2009	33	2 800 000	1 120 000	1 680 000	3 152	3 360
3006	34	6 300 000	2 520 000	3 780 000	4 440	7 560
3007	35	6 000 000	2 400 000	3 600 000	4 233	7 200
3008	36	4 800 000	1 920 000	2 880 000	3 727	5 760
3009	37	2 900 000	1 160 000	1 740 000	3 152	3 480
4005	38	6 800 000	2 720 000	4 080 000	4 440	8 160
4006	39	6 400 000	2 560 000	3 840 000	4 233	7 680
4007	40	5 200 000	2 080 000	3 120 000	3 727	6 240
4008	41	2 950 000	1 180 000	1 770 000	3 152	3 540
107	42	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 428	4 500
108	43	2 550 000	1 020 000	1 530 000	2 899	3 060
109	44	3 600 000	1 440 000	2 160 000	3 428	4 320
1010	45	2 700 000	1 080 000	1 620 000	3 313	3 240
1011	46	5 100 000	2 040 000	3 060 000	4 026	6 120
1012	47	2 650 000	1 060 000	1 590 000	2 899	3 180

1013	48	3 600 000	1 440 000	2 160 000	3 428	4 320
1014	49	2 600 000	1 040 000	1 560 000	3 244	3 120
2010	50	5 250 000	2 100 000	3 150 000	3 704	6 300
2011	51	5 450 000	2 180 000	3 270 000	4 026	6 540
2012	52	2 700 000	1 080 000	1 620 000	2 899	3 240
2013	53	3 700 000	1 480 000	2 220 000	3 428	4 440
2014	54	2 750 000	1 100 000	1 650 000	3 244	3 300
3010	55	5 450 000	2 180 000	3 270 000	3 704	6 540
3011	56	5 600 000	2 240 000	3 360 000	4 026	6 720
3012	57	2 750 000	1 100 000	1 650 000	2 899	3 300
3013	58	3 800 000	1 520 000	2 280 000	3 428	4 560
3014	59	2 850 000	1 140 000	1 710 000	3 244	3 420
4009	60	6 100 000	2 440 000	3 660 000	4 095	7 320
4010	61	8 100 000	3 240 000	4 860 000	4 831	9 720
4011	62	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 428	4 740
4012	63	2 950 000	1 180 000	1 770 000	3 244	3 540
		269 300 000	107 720 000	161 580 000		

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

Borettsinnskuddet er sikret ved tinglyst pant i eiendommen med en fellesobligasjon pålydende kr 107 720 000 som tilsvarer summen av alle innskuddene.

Felleslån

Borettslaget finansieres i tillegg til innskuddene med et lån i OBOS-Banken AS pålydende kr 161 580 000, som tilsvarer 60 % av total kjøpesum.

FORSLAG

A) Vedtektsendring 1-2 (3) – oppdatering navn

Borettslaget som er under bygging på gnr 603 bnr 320 har fått navnet Granitten borettslag. Realsameie på gnr 603 bnr 313 har fått navnet Gneisen Utomhussameie. Det foreslås derfor at vedtektene oppdateres med korrekte navn.

Ny 1-2 (3) blir da:

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- A) Valg av styreleder for 2 år*
- B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år*
- C) Valg av 1-2 styremedlemmer for 1 år**
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år **
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
- F) Valg av valgkomité for 1 år**

* Frem til ordinær generalforsamling vår 2022

** Frem til ordinær generalforsamling vår 2021

Vedtekter

for Lyngen borettslag org nr 923 314 210.

vedtatt i stiftelsesmøte 29. mai 2019 og sist endret i ekstraordinær generalforsamling 6. september 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. **Vedlegg 1** angir hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum

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

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

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Fredrikstad/Sarpsborg, og hvis Fredrikstad/Sarpsborg ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som prosjektet er en del av.
- Boliger i alt.

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

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

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf. punkt 21.3.1. bokstav b).

2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:

- Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
- Boligprisindeks (statistikkvariabel)
- Fredrikstad/Sarpsborg (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som prosjektet er en del av
- Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1 samt vedtektene punkt 3-3.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår

- Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, jf. Vedlegg 1, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til Prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

- Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av **Vedlegg 1**, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 LYNGEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER OG
å jour pr: 17.10.2019

Leil.nr	Andel	OBOS Bostart	Bruksrett til garasjeplassnr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	1		4		4	
102	2		19		19	
103	3	Ja	7		7	
1001	4	Ja	21		21	
1002	5		20		20	
1003	6		28 og 29	El-bil, 28 er HC- plass og omsettelig	29	
1004	7		15	15 er HC-plass	15	
1005	8	Ja	18		18	
2001	9	Ja	17		17	
2002	10	Ja	34		34	
2003	11		16		16	
2004	12		13 og 14	13 er omsettelig	13 og 14	Kjøpt ekstra bod
2005	13	Ja	11		11	
3001	14		32		32	
3002	15		33		33	
3003	16		9 og 10	10 er omsettelig	9 og 10	Kjøpt ekstra bod
3004	17		30 og 31		30 og 31	Kjøpt ekstra bod
3005	18	Ja	12		12	
4001	19		2 og 12		2	
4002	20		5 og 6	El-bil	5	
4003	21		1		1	
4004	22	Ja	8		8	
104	23	Ja	64		64	
105	24	Ja	46		46	
106	25	Ja	63		63	
1006	26		44		44	
1007	27		45		45	
1008	28		37		37	
1009	29		65		65	
2006	30		26 og 40		40	
2007	31		47 og 48	El-bil	47	
2008	32		27		27	
2009	33		38		38	
3006	34		25 og 39	El-bil	39	
3007	35		61 og 62	61 er HC-plass	62	
3008	36		35		35	
3009	37		36	El-bil	36	
4005	38		23 og 24		23	
4006	39		42 og 43	El-bil	42 og 43	Kjøpt ekstra bod
4007	40		22		22	
4008	41		41		41	
107	42		49	El-bil	48 og 49	Kjøpt ekstra bod
108	43		77		77	
109	44	Ja	52		52	
1010	45		51		51	
1011	46		50		50	
1012	47		79		79	

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lyngen Borettslag

Møtedato: 4.2.2020

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Litteraturhuset, Storgt. 11, Fredrikstad

Til stede: 31 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Wiggo Krogstad, OBOS Østfold

1 Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Wiggo Krogstad foreslått.

Vedtak: Godkjent.**B Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Godkjent.**C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**

Til å føre protokoll ble Jan Edvin Blomkvist foreslått, og som protokollvitne ble Thor Jacobsen og Annette Langvik foreslått.

Vedtak: Godkjent.**D Godkjenning av møteinnkallingen**

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

Vedtak: Godkjent.**2 Orienteringssaker****A Generelle opplysninger om borettslaget****Vedtak: Tatt til orientering.****B Behandling av Finansieringsplan****Vedtak: Tatt til orientering..****C Normalbudsjett for et år.****Vedtak: Tatt til orientering.****D Vedtekter****Vedtak: Tatt til orientering.****E Husordensregler****Vedtak: Tatt til orientering.****3 Vedtektsendring 1-2 (3) – oppdatering navn****Vedtak: Enstemmig vedtatt.****4 Valg av tillitsvalgte****A Som styreleder for 2 år, ble Sverre Trenum foreslått.****Vedtak: Godkjent****B Som styremedlem for 2 år, ble Per Viggo Olsen foreslått.**

Som styremedlem for 2 år, ble Annette Langvik foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Guri Thilesen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kenneth Jensen foreslått

Thomas Bjerkelund stilte seg også til disposisjon.

Valgt ble:	Per Viggo Olsen	for 1 år
	Annette Langvik	for 1 år
	Kenneth Jensen	for 2 år
	Thomas Bjerkelund	for 2 år

Vedtak: Godkjent

- C Som varamedlem for 1 år, ble Guri Thilesen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Rickard Lars R. Lindqvist foreslått.

Vedtak: Godkjent

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Ble ikke valgt.

- E Som delegert til OBOS' generalforsamling ble Sverre Trenum valgt.

Som vararepresentant til OBOS' generalforsamling ble Annette Langvik valgt

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av:

Wiggo Krogstad /s/
Møteleder

Jan Edvin Blomkvist /s/
Fører av protokollen

Thor Jacobsen /s/
Protokollvitne

Annette Langvik /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Sverre Trenum	Kompaniveien 5	2020 - 2022
Nestleder	Kenneth Jensen	Kompaniveien 3	2020 - 2022
Styremedlem	Annette Langvik	Kompaniveien 1	2020 - 2021
Styremedlem	Per Viggo Olsen	Kompaniveien 3	2020 - 2021
Styremedlem	Thomas Bjerkelund	Kompaniveien 3	2020 - 2022
Varamedlem	Guri B. Fannemel Thilesen	Kompaniveien 1	2020 - 2021
Varamedlem	Richard Lars R. Lindqvist	Kompaniveien 3	2020 - 2021

Vedtekter

for Lyngen borettslag org nr 923 314 210.

vedtatt i stiftelsesmøte 29. mai 2019 og sist endret på ordinær generalforsamling 14.4.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum

- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen

= Prisregulert kjøpesum

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

- Månedsindeks (Jan.2003=100).

- Område Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus, og hvis Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus er en del av

- Boliger i alt.

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

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

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).

2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:

- Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)

- Boligprisindeks (statistikkvariabel)

- Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus er en del av

- Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

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

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

LYNGEN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 02.01.2020, sist endret 14.4.2021

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Bruk av felles takterrasse

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster på takterrassen skal det vises hensyn til øvrige brukere.

Private gjenstander og møbler skal ikke oppbevares eller henges ut hverken ute eller inne. Bord og stoler som flyttes eller samles skal plasseres der de sto på forhånd.

Søppel og tomgods skal ikke etterlates hverken ute eller inne etter endt bruk av arealene.

Vis aktsomhet og respekt for øvrige brukere.

§ 5 Parkering

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

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 7 Avfallshåndtering

Enhver forøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

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

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

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 9 Fasadeendringer

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

§ 10 Endringer av fellestekniske installasjoner

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

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 12. Orden i fellesområdene

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

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

§ 13 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§14. Brudd på husordensreglene

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

§ 15 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

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

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

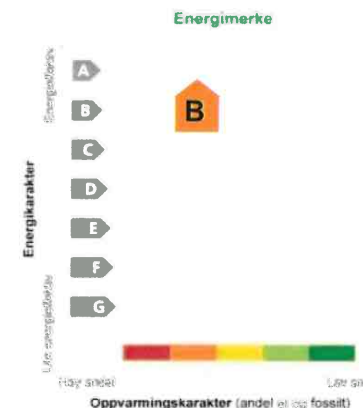
....., den/..... Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kompaniveien 5
Postnr	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	603
Bnr.	319
Seksjonsnr.	0
Festnr.	0
Bygn. nr.	300679093
Bolignr.	H0103
Merknr.	5bbb223c-3430-4614-9d45-92361c20469b
Dato.	03.03.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CHRISTOPHER MIKALSEN-WOLLUM



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	106
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kompaniveien 5
Postnr/Sted: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Bolignr: H0103
Dato: 03.03.2023 8:36:45
Energimerkenr: 5bbb223c-3430-4614-9d45-92361c20469b

Gårdsnr: 603
Bruksnr: 319
Seksjonsnr: 0
Festnr: 0
Bygningsnr: 300679093

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	106 m²
Totalt BRA	106 m²
Oppvarmet luftvolum	275 m³
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20.7 %
Normalisert kuldebroverdi	0.06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190.6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1.50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.80 m³/(m²·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	106 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0.40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0.40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98
---	------

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2020
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19.8
Ventilasjonsvarme	9.9
Varmtvann	29.8
Vifter	10.9
Pumper	0.9
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	100.2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9,741 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91.90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5,426 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87.02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9,224 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9,741 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9,741 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80.0 %
--------------------------------------	--------



Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr.

+ vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

☐ Salg av eiendom

☐ Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign

☐ Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standar kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

- ☐ Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- ☐ Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- ☐ Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

BUDGIVERE

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:
Mobil:	Mobil:
E-post:	E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift

STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

