

Lunteveien 26B

Innhold

5

Velkommen til Lunteveien 26B

8

Nøkkelinformasjon

26

Plantegninger

28

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Lunteveien 26B

En lekker andelsleilighet i 4.etg med tre soverom,
og kort vei til Gamlebyen!



Lekker andelsleilighet i 4.etg med tre soverom og kort vei til Gamlebyen!

Holmskau & Partners ønsker velkommen til Lunteveien 26B

- en pen leilighet med god planløsning og sentral beliggenhet.

Kort fortalt:

- Andelsleilighet med 3 soverom
- Lyst, åpent og delikat
- Praktisk kjøkken og godt med oppbevaring
- Flislagt bad
- Solrik uteplass med utgang fra stue
- Fin og sentral beliggenhet
- Kort vei til skole, barnehage, busstopp, dagligvarehandel og fine rekreasjonsmuligheter

Dette er en leilighet du kan flytte rett inn i.

Her bor du i et rolig og hyggelig nabolag, med kort vei til det meste.

Andelen inneholder følgende:

Entré, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Bod på terrasse, bod og skap i fellesareal.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Lunteveien 26B

Prisantydning	2 850 000
Fellesgjeld	432 310
Pris inkl fellesgjeld	3 283 310
Omkostninger	9 250
Fellesutgifter	6 281 pr. mnd.
P. rom	84 m ²
Bruksareal	86 m ²
BRA-i:	84 m ²
BRA-e:	2 m ²
TBA:	9 m ²
Soverom	3
Etasje	4
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	12 178 m ²
Byggeår	1981





Kontakt våre meglere

Holmskau & Partners



Henrik Lien

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

48270404

henrik@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg

























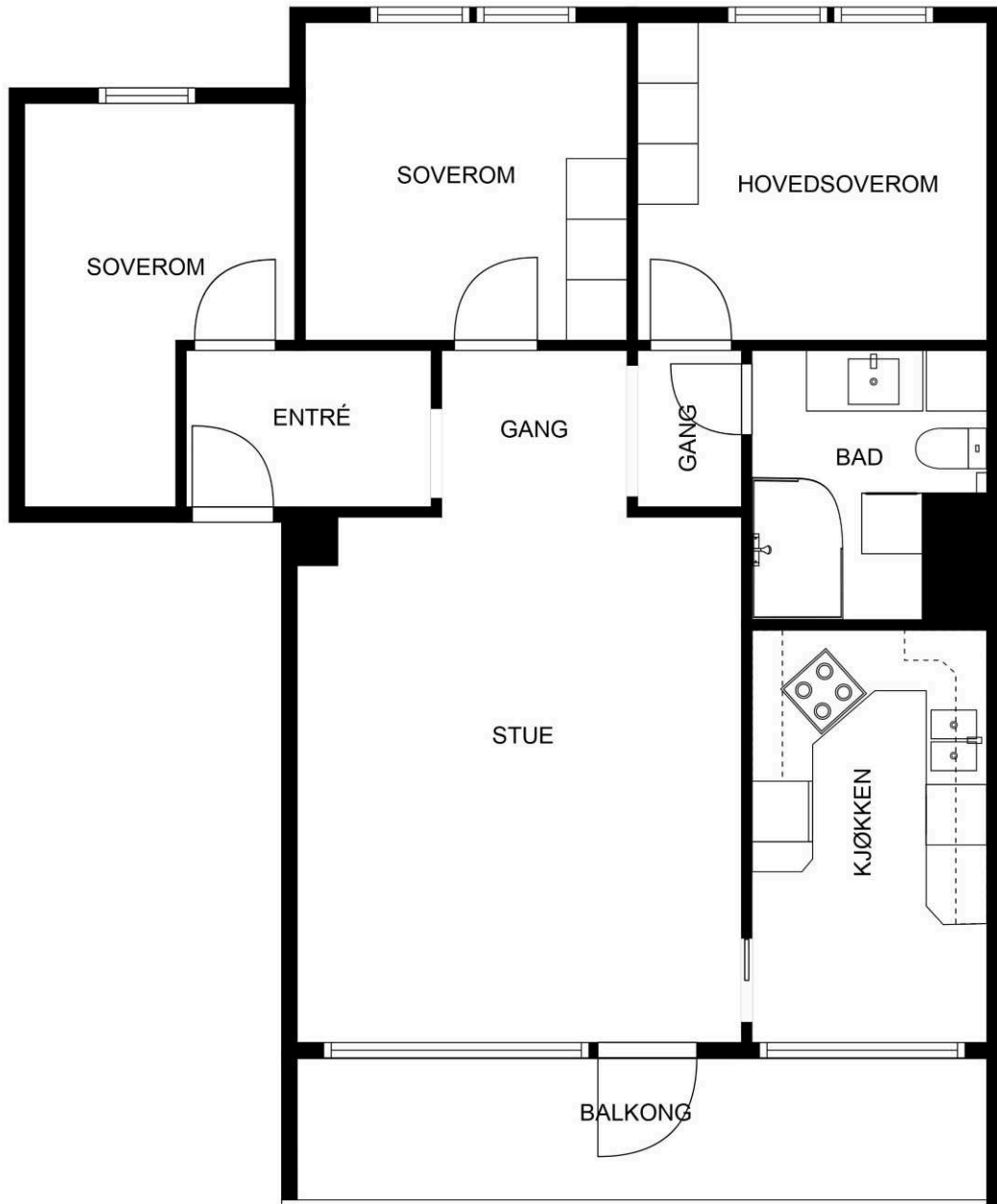








Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalkostnad

Prisantydning kr 2 850 000,-

Andel fellesgjeld kr 432 310,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tryk Boligkjøperpakke Leilighet kr 8 250,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld
kr 3 291 560,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 432 310,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 281,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Personalkostnader

Styrehonorar

Avskrivninger

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Konsulenthonorar

Kontingenter

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi

TV-anlegg/bredbånd

Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Kr. 432 310,- pr. 08.03.2024.

Det gjøres oppmerksom på at det etter avdragsfri periode, 01.12.2024, vil skje en endring i felleskostnadene. Foreløpig estimert endring er kr. 515,-.

Andel fellesformue

Kr. 29 521,- pr. 08.03.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenr: * OBOS03-98208235745.

Type: Annuitet.

Restsaldo: 30.723.294,-.

Restløpetid: 29 år og 9 mnd.

Terminer pr. år: 12.

Avdr.frihet til og med: 01.12.2024.

Type rente: flytende.

Rente: 5,79%.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 871 184,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 310 500,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²

- BRA-e: 2,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Holmskau & Partners ønsker velkommen til Lunteveien 26B - en pen leilighet med god planløsning og sentral beliggenhet.

Kort fortalt:

- Andelsleilighet med 3 soverom
- Lyst, åpent og delikat
- Praktisk kjøkken og godt med oppbevaring
- Flislagt bad
- Solrik uteplass med utgang fra stue
- Fin og sentral beliggenhet
- Kort vei til skole, barnehage, busstopp, dagligvarehandel og fine rekreasjonsmuligheter

Dette er en leilighet du kan flytte rett inn i. Her bor du i et rolig og hyggelig nabolag, med kort vei til det meste.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på østsiden med nærhet til kollektivtrafikk. Det er kort avstand til Fredrikstad sentrum med alle byen fasiliteter, samt natur, kultur og kafétilbud i nærområdet. Mineberget ligger ca. 10 minutters gange fra Gamlebyen. Gamlebyen er ikke bare godt bevart, den er også spill levende. Butikkene, galleriene og kafeene syder av liv, og gammel historie blir som ny når 1700-tallet møter nåtiden. Fra Gamlebyen går også Byfergene. Disse er gratis å benytte og tar deg med over til sentrum.

Innhold

Entré, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Bod på terrasse, bod og skap i fellesareal.

Standard

Andelsleilighet oppført i 1981. Leiligheten ligger i fjerde etasje og fremstår som svært pen og praktisk, med 3 soverom og godt med plass. Fra stue er det utgang til vestvendt balkong med utsikt over takene mot Fredrikstad sentrum. På balkong er det en bod og i kjeller er det en gitterbod.

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppussing

Større vedlikehold og rehabilitering:

- 2021: Maling av vegger og grunnmurer.
- 2020: Utbedret/skiftet brannsluser til garasje.
- 2020: Skiftet brannslanger alle oppganger.
- 2019: Byttet porttelefon.
- 2017: Garasjeanlegg.
- 2016: Rehabilitering av sikringsskap.
- 2016: Belysning.
- 2016: Brannalarm.
- 2016: Tak.
- 2016: Terrasser/verandagulv.
- 2016: Inngangsdører.
- 2015: Beredere.
- 2015: Oppganger.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på borettslagets område. Borettslaget disponerer 45 garasjeplasser for utleie. Styret administrerer fordeling. Det medfølger ikke innendørs parkeringsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har intet å bemerke i sitt egenerklæringsskjema, som er en del av salgsoppgaven.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis knirk i gulv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig - Dører:

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør. Skader og merker på overflater. Løst håndtak. Tiltak: utføre lokale tiltak for å lukke avvik.

Utvendig - Andre utvendige forhold:

Valmtak med betongtakstein. Yttervegger er av betong/mur hvor vegger ut mot balkong er av trekonstruksjon. Utvendig overflater består delvis av trepanel, teglstein og plater. Grunnmur av betong. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig - Innvendige trapper:

I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

Våtrom - Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Sotmerker over stråleovn. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom - Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Avskalling på flis. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ufagmessig utførelse av rørgjennomføringer i gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett. Selger opplyser om følgende: 2021: Malt kjøkken og montert nye håndtak. Det er påvist at overflater har noe skader. Kran er løs og hard. Skjevheter. Det må foretas lokal utbedring. Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Kjøkken - Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Svakt lys. Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Det gjøres oppmerksom på at det i vedtektene/husordensreglene i dette borettslaget er krav til kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert bak kasse ved toalett. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Det er synlig avløpsrør av plast og soil. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann. Større vedlikehold og rehabilitering: 2015: Bytte av varmtvannsberedere i alle blokkene.

Tekniske installasjoner - Calling anlegg:
Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør. Bygningen har PVC balkongdør. Balkong har rekkverk med plate, glass og aluminiumskonstruksjon og teppe over betongdekke. Valmtak med betongtakstein. Yttervegger er av betong/mur hvor vegger ut mot balkong er av trekonstruksjon. Utvendig overflater består delvis av trepanel, teglstein og plater. Grunnmur av betong.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tomt

Denne tomten er eiet.
12178,00 kvm.

Arealbekreftelse

Areal er oppmålt på befaring av taktsmann. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten.

Ferdigattest/brukstillatelse

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at bygghverkenes lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år
jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm.

Energikarakter: F - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlig avløpsrør av plast og soil. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og over vifte på kjøkken. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka. Panelovner. Sikringsskap plassert i felles gang. Røykvarsler, brannslukningsapparat, brannslange(felles gang) og brannstige(felles gang).

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Forkjøpsrett:

Det foreligger forkjøpsrett for OBOS sine medlemmer.

Styregodkjenning:

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

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

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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 78961733.

Regnskap

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Andelseierne og øvrige beboere bør sette seg godt inn i vedtektene og ordensreglene. Kan vi alle etterleve det som står der, så vil dette være et godt grunnlag for å bo trygt og godt i Bjørnen Borettslag.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Det er forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr f.eks tjenestehund, innekatt, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen i følge Fredrikstad kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for

Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

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 www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henrik Lien per e-post henrik@partners.no eller sms: +47 48 27 04 04. 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.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 sin 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts 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.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners 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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ajnur Berisha.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lunteveien 26B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 303, bnr.

1431, andelsnr. 36 i Bjørnen Borettslag i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194240118.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 39 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 9 900,00

Visninger/overtagelse: 1 500,00

Oppgjørshonorar : 5 900,00

Elektroniske signeringer: 897,00

Standard markeds pakke kr 19 900,- inneholder:

annonse finn.no, annonse partners.no, digital

annonsering på Facebook, Instagram og nettsider,

digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:

19 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Henrik Lien / +47 48 27 04 04/
henrik@partners.no.

Prod. dato: 02.04.2024

Notater

Tekniske dokumenter

Lunteveien 26B

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brohodet øst	5 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.4 km	
Fredrikstad stasjon	5 min	🚶
Linje RE20, RX20	2.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 47 min	🚶
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min	🚶

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (...)	11 min	🚶
385 elever, 23 klasser	0.8 km	
Childrens International School Fredrikstad	15 min	🚶
231 elever, 12 klasser	1.1 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
232 elever, 14 klasser	2.4 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	27 min	🚶
90 elever	1.9 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Circle K Østsiden	13 min	🚶
Kongstenhallen	18 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

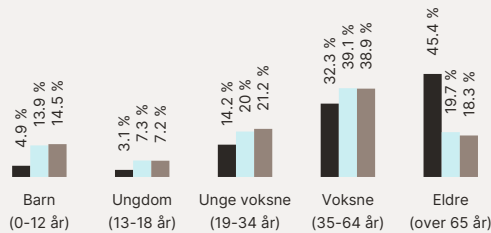


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gudeberg/Mineberget	1 642	1 003
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
84 barn	0.6 km	
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
80 barn	1.5 km	
Kongsten barnehage (1-5 år)	23 min	🚶
45 barn	1.7 km	

Dagligvare

Kiwi Borgarveien	4 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Rema 1000 Fredrikstad Øst	6 min	🚶
Post i butikk	0.4 km	

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 Holmskau & Partners 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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Gateparkering
Lett 90/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

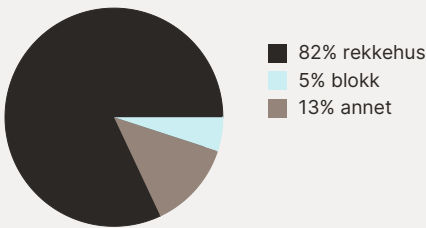


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

	Fyrveien balløkke Ballspill	3 min 	0.2 km
	Gamle Fredrikstad Golfbane 18-hull	10 min 	0.7 km
	Actic Kongstenhallen	18 min 	
	Spenst Fredrikstad, Brygga	6 min 	

Boligmasse



«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

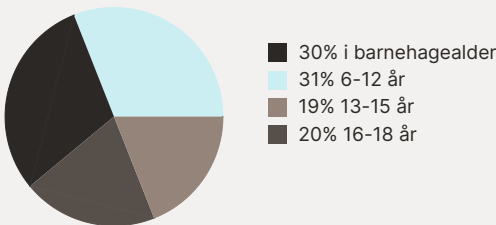
Sitat fra en lokalkjent



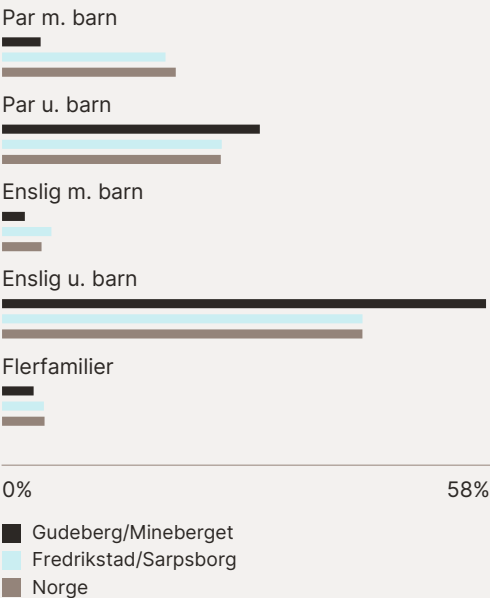
Varer/Tjenester

-  Østsiden Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Svanen - Fredrikstad 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



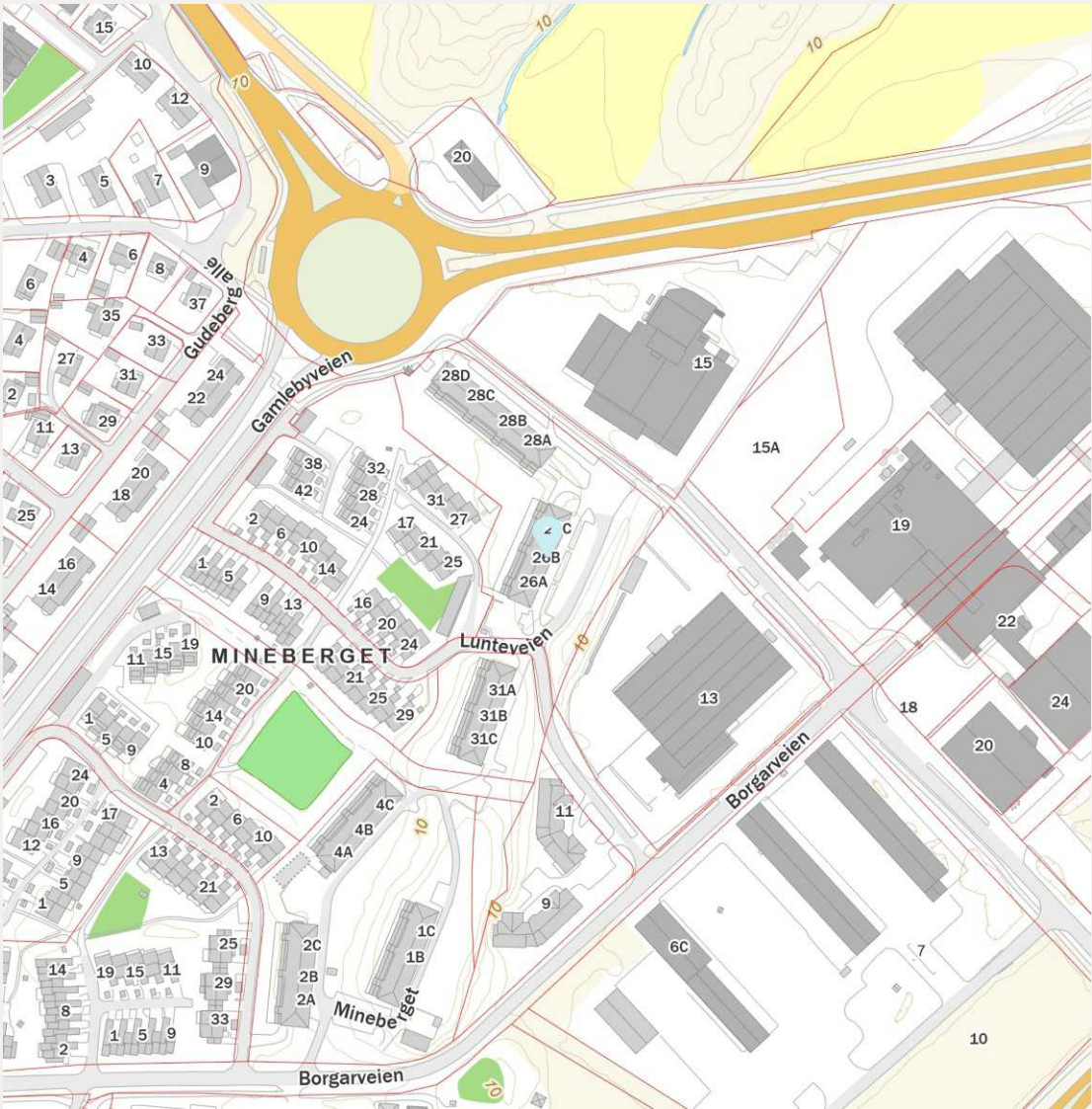
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	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 Holmskau & Partners 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 2024



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 Holmskau & Partners 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 2024

Tilstandsrapport

📍 Lunteveien 26 B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 1431

Andelsnummer 36

Markedsverdi

2 750 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 86 m², Bod i fellesareal 3 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 21.03.2024

Oppdragsnr.: 21001-1356

Referansenummer: MF7847

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i 1981.

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder entré, 2 soverom, allrom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue. Fra stue er det utgang til en balkong.

På balkong er det en bod og i kjeller er det en gitterbod.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2021: Maling av vegger og grunnmur.

2020: Utbedret/skiftet brannsluser til garasje.

2020: Skiftet brannslanger alle oppganger.

2019: Byttet porttelefon.

2017: Garasjeanlegg.

2016: Rehabilitering av sikringsskap.

2016: Belysning.

2016: Brannalarm.

2016: Tak.

2016: Terrasser/verandagulv.

2016: Inngangsdører.

2015: Beredere.

2015: Oppganger.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuksikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Bygningen har PVC balkongdør.

Balkong har rekkverk med plate, glass og aluminiumskonstruksjon og teppe over betongdekke

Valmtak med betongtakstein

Yttervegger er av betong/mur hvor vegger ut mot balkong er av trekonstruksjon.

Utvendig overflater består delvis av trepanel, teglstein og plater.

Grunnmur av betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er eldre soilsluk og ukjent

tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er synlig avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og over vifte på kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Panelovner.

Sikringsskap plassert i felles gang.

Røykvarsler, brannslukningsapparat, brannslange(felles gang) og brannstige(felles gang).

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Fjerde etasje	84	0	0	84
Utvendig bod på balkong	0	2	0	2
Sum	84	2	0	
Sum BRA	86			

Bod i fellesareal

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Fjerde etasje	0	3	0	3
Sum	0	3	0	
Sum BRA	3			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

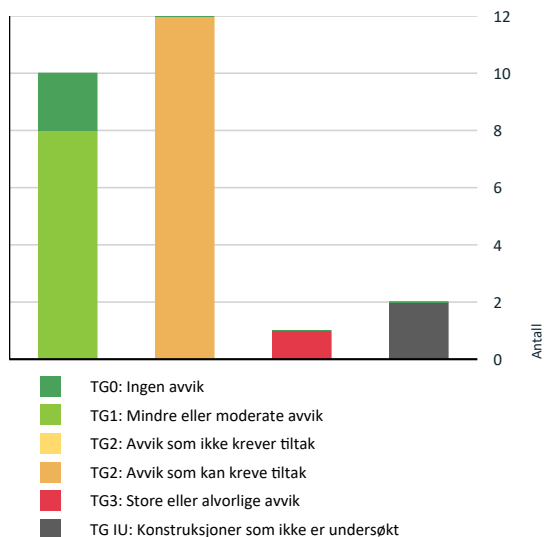
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

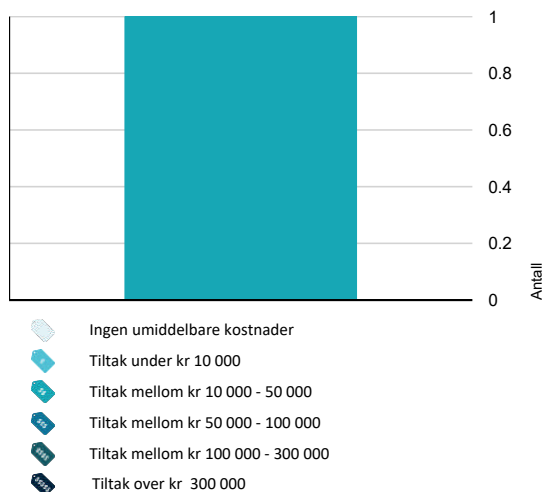
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Ajnur Berisha. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Lunteveien 26 B, andelsnummer 36 i Fredrikstad kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er enkelt vurdert og beskrevet.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstingeniør anbefaler interesserte også å gjøre egne undersøkelser, gjerne sammen med fagmann.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Calling anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
|  Utvendig > Dører | Gå til side |
|  Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
|  Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
|  Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|  Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
|  Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  Våtrom > Fjerde etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
|  Kjøkken > Fjerde etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|  Kjøkken > Fjerde etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.

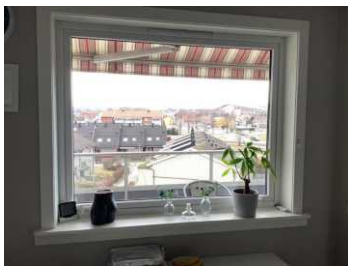
UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader og merker på overflater.
Løst håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale tiltak for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Balkongdør

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverk med plate og glass og aluminiumskonstruksjon og teppe over betongdekke

Større vedlikehold og rehabilitering:

2016: Rehabilitering av terrasser/verandagulv i alle blokkene.



1 TG 2 Andre utvendige forhold

Valmtak med betongtakstein

Yttervegger er av betong/mur hvor vegger ut mot balkong er av trekonstruksjon.

Utvendig overflater består delvis av trepanel, teglstein og plater.

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Normal elde og bruksslitasje.

Selger opplyser om følgende:

2021:

- Nye gulv.
- Nytt listeverk.
- Sparkling og maling av alle overflater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 0 Radon

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

! TG 2 Innvendige trapper

I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Normal elde og bruksslitasje.

Selger opplyser om følgende:

2020: Nye dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Ukjent alder og derfor ukjent teknisk forskrift.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM



Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

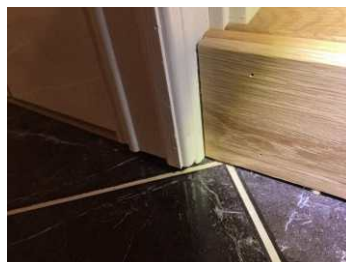
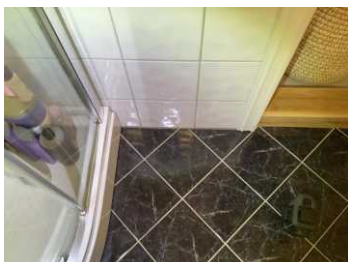
Vurdering av avvik:

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

Sotmerker over stråleovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM



Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Avskalling på flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM



Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ufagmessig utførelse av rørgjennomføringer i gulv.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM



Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

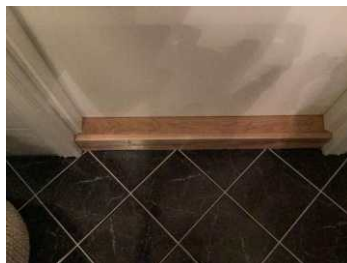
Tilstandsrapport



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



FJERDE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FJERDE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Selger opplyser om følgende:

2021: Malt kjøkken og montert nye håndtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

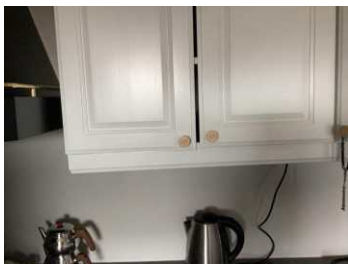
Kran er løs og hard.
Skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



FJERDE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

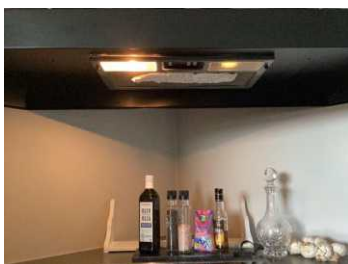
Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Svakt lys.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert bak kasse ved toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

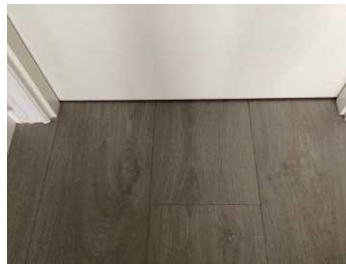
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og over vifte på kjøkken.



Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2015: Bytte av varmtvannsberedere i alle blokkene.

Calling anlegg

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Tilstandsrapport



Oppvarming

Panelovner.

Elektrisk anlegg

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

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

63 AHS med div. jordfeilsautomater med overspenningsvern.

Sikringsskap plassert i felles gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent Selger regner med det.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

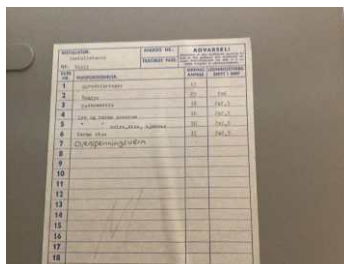
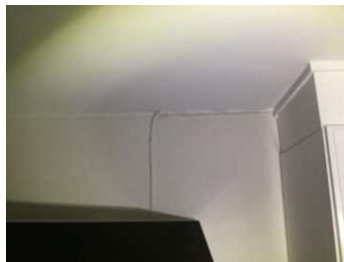
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



4 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere, brannslukningsapparat, brannslange(felles gang) og brannstige(felles gang).

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2016: Nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bygninger på eiendommen

Bod i fellesareal



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/84 m²

Boligbygg med flere boenheter: Entré, 2 Soverom, Allrom, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Bod i fellesareal

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig Kr 3 000 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi uten fradrag Tillegg for andel fellesformue + 29 521 Fradrag for andel felles gjeld - 418 238 Konklusjon markedsverdi 2 750 000
--	---

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Lunteveien 28A ,1633 GAMLE FREDRIKSTAD 61 m² 1981 1 sov	20-06-2023	2 490 000	2 490 000	301 000	2 791 000	45 754		
2 Lunteveien 26A ,1633 GAMLE FREDRIKSTAD 60 m² 1981 1 sov	13-07-2021	1 900 000	2 360 000	312 556	2 672 556	44 543		
3 Lunteveien 26B ,1633 GAMLE FREDRIKSTAD 79 m² 1981 2 sov	30-05-2023	2 750 000	2 750 000	368 000	3 118 000	39 468		
4 Lunteveien 28B ,1633 GAMLE FREDRIKSTAD 79 m² 1981 2 sov	23-08-2021	2 700 000	2 600 000	377 539	2 977 539	37 690		
5 Lunteveien 31B ,1633 GAMLE FREDRIKSTAD 92 m² 1981 2 sov	28-09-2021	2 100 000	2 600 000	430 000	3 030 000	32 935		
6 Lunteveien 26B ,1633 GAMLE FREDRIKSTAD 85 m² 1981 2 sov	12-10-2021	2 500 000	2 320 000	412 000	2 732 000	32 141		

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	75 372
Vedlikehold	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 500
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 500 000
Bod i fellesareal		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Bod i fellesareal	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Fjerde etasje	84			84	9	
Utvendig bod på balkong		2		2		
SUM	84	2			9	
SUM BRA	86					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Fjerde etasje	Entré , Soverom 1, Allrom , Gang , Soverom 2, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue		
Utvendig bod på balkong		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Bod i fellesareal

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Fjerde etasje		3		3		
SUM		3				
SUM BRA	3					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Fjerde etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	2
Bod i fellesareal	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod i fellesareal

Det medfølger bod på 3 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Ajnur Berisha	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1431		0	12178 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lunteveien 26 B

Hjemmelshaver
Bjørnen Borettslag

Kommentar
Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNEN BORETTLAG	948773163		OBOS Eiendomsforvaltning	Berisha Ajnur

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
36	29 521 31.12.2023	418 238 31.12.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 865 495	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 34 703 481
Disponible midler:	1 719 200	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	34 703 481

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på østsiden med nærhet til kollektivtrafikk. Det er kort avstand til Fredrikstad sentrum med alle byen fasiliteter, samt natur, kultur og kafétilbud i nærområdet. Mineberget ligger ca. 10 minutters gange fra Gamlebyen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget, og består av parkeringsarealer og noe grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Parkering

Borettslaget disponerer 45 garasjeplasser for utleie. Styret administrerer fordeling.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
182 786	1994	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78961733			

Kommentar

Det er felles forsikring av bygningen i sameiet, og premien er en del av felleskostnadene. Egen innboforsikring må tegnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MF7847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgssoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners AS	Oppdragsnr.	194240118
Adresse	Lunteveien 26B		
Postnr.	1633	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 4 måneder ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Ajnur	Etternavn	Berisha

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. 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

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. 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:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. 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

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. 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:

13. 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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. 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

18. 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

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. 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

21. 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

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

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:

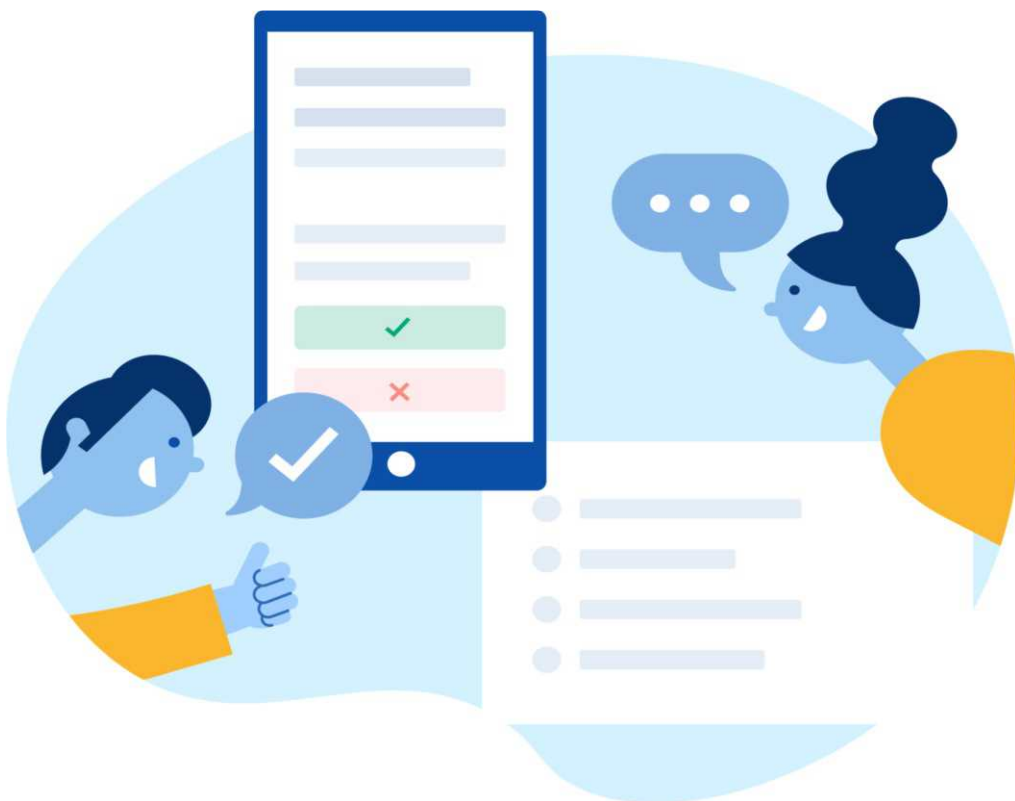
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ 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: 08/03/2024 14:06:41 (EES-versjon: 2)



Ekstraordinært årsmøte 2023

Bjørnen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. juni - 23. juni 2023

Selskapsnummer: 3550



Velkommen til årsmøte i Bjørnen 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 19. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3550>

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.

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan leveres i borettslaget sin postkasse eller styreleder Brit Iren Holter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kåre Hals og Anne-May Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har fått i oppdrag fra styret om å fremme forslag på nytt styremedlem i Bjørnen Borettslag da styremedlem Stian Eriksen flytter medio juni 2023. Eriksen var ikke på valg ved årsmøtet 2023 og er tidligere valgt til årsmøtet 2024.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Steinar Kristiansen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 19.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 23.06.23

Selskapsnummer: 3550 **Selskapsnavn:** Bjørnen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder OBOS v/Siri Jordal Iversen ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Kåre Hals og Anne-May Johansen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

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

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Steinar Kristiansen

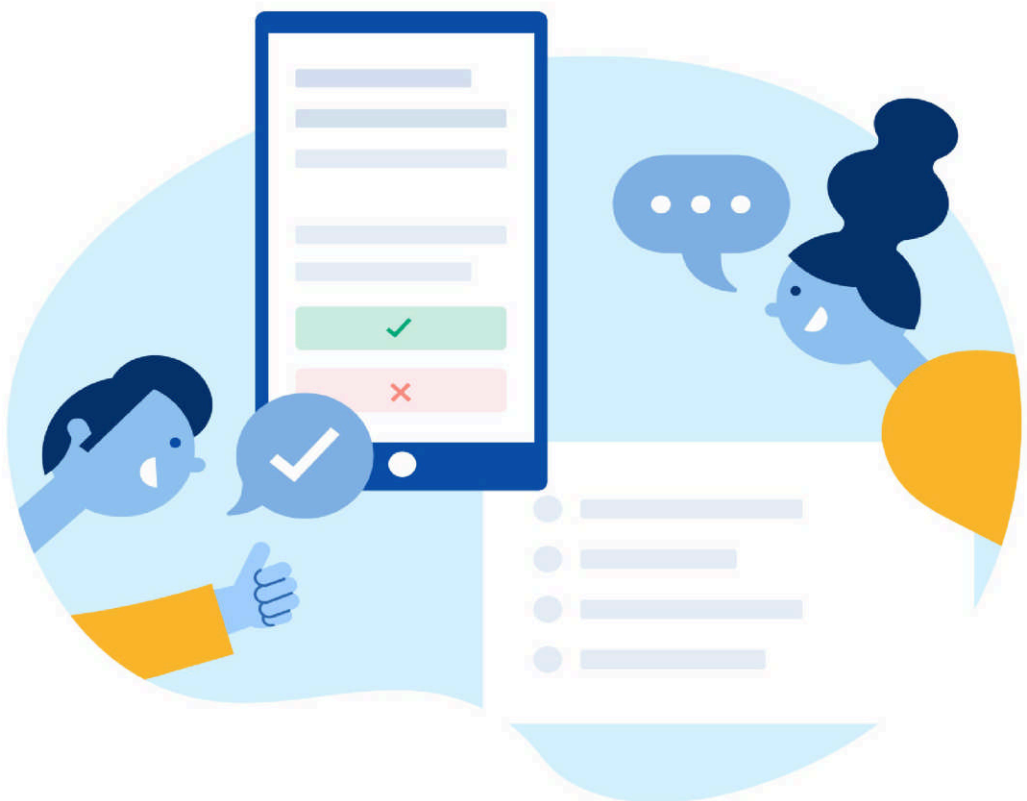
Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.



Årsmøte 2023

Bjørnen Borettslag

30. mars 2023

Selskapsnummer: 3550



Velkommen til årsmøte i Bjørnen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

30. mars 2023 kl. 18:00, Aktivitetshuset Mineberget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BEBOERMØTE ETTER ÅRSMØTE

Husk at det er beboermøte etter årsmøte!

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at Siri Jordal Iversen er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Innglassing av verandaer

Forslag fremmet av:

Linda Halvorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at Generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for å kunne innglasse verandaene. Dette vil gi en vesentlig større utnyttelse av verandaene, med en mye større bruksverdi.

Styrets innstilling

Styret arbeider med vedlikholdsplan og rehabilitering av balkonger, og mener derfor at dette arbeidet bør prioriteres fremfor utredning av innglassing av verandaer på bakgrunn av store kostnader. Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tillatelser hos kommunen. Styret innhenter også forslag og tilbud fra leverandører av dette utstyret.

Sak 7

Innsamling av plast

Forslag fremmet av:

Linda Halvorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for at vi kan få en god teknisk løsning for innsamling, og retur av plastavfall.

Styrets innstilling

Styret ser pr dags dato at det ikke er noe plass til flere beholdere. Styret vil avvente frem til eventuelt pålegg om plastavfallssortering fra Fredrikstad kommune

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for at vi kan få en god teknisk løsning for innsamling, og retur av plastavfall.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000 for perioden 2022/2023.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Iren Holter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Bjørn Mathisen
- Tone Ramberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tove Hay Johannessen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-May Johansen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Kåre Hals
-

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Brit Iren Holter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunnar Bjørn Mathisen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Iren Holter (2021-2023)	Lunteveien 28 C
Nestleder	Gunnar Bjørn Mathisen (2021-2023)	Lunteveien 28 D
Styremedlem/sekretær	Stian Eriksen (2022-2024)	Lunteveien 26 B
Styremedlem	Jørn Fjeld (2022-2024)	Lunteveien 31 B
Styremedlem	Anita Stærk (2021-2023)	Lunteveien 28 A
Varamedlem	Tove Johannessen Hay (2022-2023)	Lunteveien 26 C

Valgkomiteen

Jørn Fjeld	Lunteveien 31 B
Kåre Hals	Lunteveien 31 B
Anne-May Johansen	Lunteveien 26 A

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. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

Generelle opplysninger om Bjørnen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Bjørnen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773163, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 303, bnr. 1431.

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.

Bjørnen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Endelig har vi kunnet ha et normalt arbeidsårs uten koronarestriksjoner. Årets generalforsamling blir også uten restriksjoner.

Vi har avholdt 11 styremøter og behandlet 64 saker i 2022/2023.

Følgende er utført/jobbet med gjennom 2022/2023:

2022 sluttet dessverre med en brann i 31A. Det vi må være glade for er at det kun var materielle skader. En del beboere måtte være borte fra leilighetene sine i lengere perioder, alle har dessverre ikke kunnet flyttet tilbake enda. Vi har hatt jevnlig kontakt med alle de berørte og det går heldigvis bra med alle.

Vi har tidligere hatt kontroll av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. Alle skal ha avtrekk på kjøkken og bad og friskluft inn i stua. Vi har nå bedt om et møte med Østfold-enøk for en gjennomgang av ventilasjonsanlegget.

Dugnad ble avholdt 7.mai og vi vil takke dere alle for flott oppslutning.

Vi har fått laget en ny vedlikeholdsplan og jobber med denne. Håper vi har litt mer info til generalforsamlingen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader f.o.m. november 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke benyttet avsatte midler under drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det avsatt midler til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Det er budsjettet en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten foreslås uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Vi har budsjettet med økte energikostnader i 2023, totalt kr. 450.000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnen Borettslag. Det er budsjettet en økning på 11%.

Lån

Bjørnen Borettslag har lån i OBOS Banken, følgende vilkår per 31.12.22

Lånenr.:	Rest hovedstol	Løpetid	Lånetype	Rente
98207565172	27 854 899	30 år	Annuitet, månedlig forfall	4,10% flytende rente
98207954934	909 948,00	15 år	Annuitet, månedlig forfall	4,10% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er regulert med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.11.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bjørnen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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, 8. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS



Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 902 588	2 467 411	1 902 588	1 719 200
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		664 670	-649 000	283 000	1 183 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 650	29 439	30 000	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-886 311	-945 263	-968 000	-777 000
Innsk. øremerk. bankkto		-397	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-183 388	-564 824	-655 000	436 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 719 200	1 902 587	1 247 588	2 155 800

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 865 495	2 060 100
Kortsiktig gjeld	-146 295	-157 513
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 719 200	1 902 587

BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 603 454	4 489 972	4 577 000	4 755 000
Andre inntekter	3	54 807	17 770	0	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 658 261	4 507 742	4 577 000	4 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 154	-18 400	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-128 750	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-38 650	-29 439	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 125	-5 300	-6 300
Forretningsførerhonorar		-187 320	-182 750	-187 300	-197 000
Konsulenthonorar	7	-100 194	-24 525	-26 000	-90 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-291 499	-2 007 434	-1 015 000	-325 000
Forsikringer		-367 021	-329 826	-350 000	-406 000
Kommunale avgifter	9	-721 787	-714 353	-739 000	-760 000
Energi/fyring		-607 285	-527 951	-400 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-449 031	-416 245	-438 000	-472 000
Andre driftskostnader	10	-290 470	-274 945	-275 200	-275 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 222 387	-4 674 296	-3 629 000	-3 225 400
DRIFTSRESULTAT		1 435 875	-166 554	948 000	1 564 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 028	39 769	5 000	0
Finanskostnader	12	-819 232	-522 215	-670 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-771 204	-482 446	-665 000	-381 000
ÅRSRESULTAT		664 670	-649 000	283 000	1 183 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-649 000		
Reduksjon udekket tap		664 670	0		

BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 143 015	22 143 015
Tomt		190 048	190 048
Andre varige driftsmidler	14	230 301	268 951
Miljøbankkonto, øremerket		79 731	0
SUM ANLEGGSMIDLER		22 643 095	22 602 014
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		240 063	746
Andre kortsiktige fordringer	15	5 970	8 294
Driftskonto OBOS-banken		775 866	915 061
Sparekonto OBOS-banken		843 596	1 135 999
SUM OMLØPSMIDLER		1 865 495	2 060 100
SUM EIENDELER		24 508 590	24 662 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	16	-10 348 586	-11 013 257
SUM EGENKAPITAL		-10 341 186	-11 005 857
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 764 847	29 651 158
Borettsinnskudd	18	5 859 300	5 859 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	79 334	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 703 481	35 510 458
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		129 315	34 785
Påløpte renter		6 463	3 088
Annen kortsiktig gjeld	20	10 517	119 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 295	157 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 508 590	24 662 114

Pantstillelse	21	40 330 861	40 330 861
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2023
Styret i Bjørnen Borettslag

Brit Iren Holter/s/

Jørn Fjeld/s/

Anita Stærk/s/

Gunnar Bjørn Mathisen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 460 030
Garasje	86 400
Vask	60 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 606 814

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 603 454

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	54 557
Nøkler	250
SUM ANDRE INNETEKTER	54 807

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 878, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 063
------------------	---------

OBOS Prosjekt AS-Vedlikeholdsplan	-58 750
-----------------------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 394
--	--------

Teknisk service-avtale-OBOS Eiendomsforvaltning	-21 988
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-100 194
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 936
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-3 600
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 498
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-58 124
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 589
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 985
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 682
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 085
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-291 499
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-235 363
---------------	----------

Kommunale avgifter	-486 424
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-721 787
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 794
Vaktmestertjenester	-66 125
Renhold ved firmaer	-84 630
Snørydding	-41 000
Andre fremmede tjenester	-51 150
Kontor- og datarekvisita	-700
Trykksaker	-2 465
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 878
Andre kontorkostnader	-17 759
Telefon, annet	-8 955
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-7 586
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 470

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 018
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 994
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 939
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNTEKTER	48 028

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-792 393
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 839
SUM FINANSKOSTNADER	-819 232

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	21 988 608
Gatelys 2009	53 656
Takoverbygg 2010	100 751
SUM BYGNINGER	22 143 015

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.303/bnr.1431

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	900 000	
Avskrevet tidligere	-693 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		189 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	114 375	
Avskrevet tidligere	-52 424	
Avskrevet i år	-20 650	
		41 301
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		230 301

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-38 650
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge 365 Desember 22	5 970
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 970

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -32 028 363

Nedbetalt tidligere 3 342 976

Nedbetalt i år 830 488

-27 854 899

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 34 229

Nedbetalt i år 55 823

-909 948

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-28 764 847****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -5 859 300

SUM BORETTINNSKUDD -5 859 300**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS -79 334

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -79 334**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -10 517

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -10 517**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 5 859 300

Pantelån 28 764 847

TOTALT 34 624 147

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 22 143 015

Tomt 190 048

TOTALT 22 333 063

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961733. 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 dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling av vegger og grunnmurer	I mars/april starter Lasse Holst med malerarbeider i bjørnen borettslag. De skal male vegger og grunnmurer. Søkt om låneopptak i OBOS Banken: 1.000.000. (mai 2021) "Overflatebehandling av tredeler på fasaden, verandadelen i Lunteveien 26,28,31, undersider, skillevegger mm" Kontraktssum 1.313.125 /TH
2020 - 2020	Utbedret/skiftet brannsluser til garasje	
2020 - 2020	Skiftet brannslanger alle oppganger	
2019 - 2019	Byttet porttelefon	Skiftet porttelefonene til nye med kamera

2017 - 2017	Garasjeanlegg	Vask og malt
2016 - 2016	Rehabilitering av sikringsskap	Bytte av hovedtavler i de siste 3 blokkene til automatsikringer
2016 - 2016	Belysning	Installasjon av ny belysning i fellesarealer/oppganger med bevegelse sensor. Alle utelamper er byttet.
2016 - 2016	Brannalarm	Nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal
2016 - 2016	Tak	Rehabilitering av alle tak
2016 - 2016	Terrasser/verandagulv	Rehabilitering av terrasser/verandagulv i alle blokkene.
2016 - 2016	Inngangsdører	Satt inn nye inngangsdører
2015 - 2015	Beredere	Bytte av varmtvannsberedere i alle blokkene
2015 - 2015	Oppganger	Pusset opp alle oppganger

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

Selskapsnummer: 3550 Selskapsnavn: Bjørnen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjørnen Borettslag

Møtedato: 30.03.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Aktivitetshuset Mineberget

Til stede: 20 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siri Jordal Iversen.

Møtet ble åpnet av Brit Iren Holter.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Siri Jordal Iversen foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak:

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

Som fører av protokoll ble Stian Eriksen foreslått. Som protokollvitne ble

Tom Erik Nyby foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

--

6. Behandling av innkomne forslag og saker

Innglassing av verandaer

Krav til alminnelig flertall (50%)

Forslag fremmet av: Linda Halvorsen

Saksfremstilling: Ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for å innglasse verandaene. Dette vil gi en vesentlig større utnyttelse av verandaene, med en mye større bruksverdi.

Styrets innstilling: Styret arbeider med vedlikeholdsplan og rehabilitering av balkonger, og mener derfor at dette arbeidet bør prioriteres fremfor utredning av innglassing av verandaer på bakgrunn av store kostnader. Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente tillatelser hos kommunen. Styret innhenter også forslag og tilbud fra leverandører av dette utstyret.

Vedtak: Forslag falt

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Innsamling av plast

Krav til alminnelig flertall (50%)

Forslag fremmet av: Linda Halvorsen

Saksfremstilling: Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for at vi kan få en god teknisk løsning for innsamling, og retur av plastavfall.

Styrets innstilling: Styret ser pr dags dato at det ikke er noe plass til flere beholdere. Styret vil avvente frem til eventuelt pålegg om plastavfallssortering fra Fredrikstad kommune.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker at generalforsamlingen behandler/undersøker mulighetene for at vi kan få en god teknisk løsning for innsamling, og retur av plastavfall.

Vedtak: Forslag falt

8. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130 000 for perioden 2022/2023.

Vedtak: Godkjent

9. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Brit Iren Holter foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som styremedlem for 2 år, ble Gunnar Bjørn Mathisen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tone Ramberg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- C Som varamedlem for 1 år, ble Tove Hay Johannessen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

- Anne-May Johansen
- Kåre Hals
- Gunnar Bjørn Mathisen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Brit Iren Holter

Varadelegert: Gunnar Bjørn Mathisen

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:55. Protokollen signeres av

Møteleder: Siri Jordal Iversen/s/

Fører av protokollen: Stian Eriksen/s/

Protokollvitne: Tom Erik Nyby/s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Brit Iren Holter	Lunteveien 28C	2023-2025
Nestleder	Gunnar Bjørn Mathisen	Lunteveien 28D	2023-2025
Styremedlem	Tone Ramberg	Lunteveien 31C	2023-2025
Styremedlem	Jørn Fjeld	Lunteveien 31B	2022-2024
Styremedlem	Stian Eriksen	Lunteveien 26B	2022-2024



BJØRNEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER.

**ORDENSREGLER FOR BJØRNEN BORETTSLAG VEDTATT PÅ
GENERALFORSAMLINGEN DEN 11. APRIL 1984 – MED ENDRING PÅ
GENERALFORSAMLINGEN DEN 20. APRIL 2006. GENERALFORSAMLINGEN
DEN 12. APRIL 2011. GENERALFORSAMLINGEN DEN 04. APRIL 2022**

Husleiekontrakten i borettslaget er nå fjernet i forbindelse med ny lov om borettslaget. Vårt borettslags vedtekter (gjeldende fra 15. august 2005) og ordensregler, som nå har blitt borettslagets styringsdokument, - erstatter de bestemmelser som da har vært fastsatt i husleiekontrakten.

Andelseierne og øvrige beboere bør sette seg godt inn i vedtektene og ordensreglene.

Kan vi alle etterleve det som står der, så vil dette være et godt grunnlag for å bo trygt og godt i vårt Bjørnen Borettslag.

1. Leilighetene må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettsshavere, og slik at borettslagets omdømme nedsettes.
2. Det skal være ro i leiligheten og bygningen for øvrig fra kl. 2300 til kl. 0600. Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument dempes ned i samme tidspunkt slik at ikke naboer forstyrres.
3. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og inngangspartiet. Vogner og sykler skal plasseres i fellesrommet. Det gjelder også for de som kommer på besøk. I fellesrom må det ikke settes overflødige ting (kasserte møbler og lignende. Kjellerdøren skal være låst av hensyn til ting som oppbevares der.
4. Lek og opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Foreldre må passe på at ting ikke ligger igjen i trapper og ganger etter barn. Selv en liten ting i en trapp kan føre til alvorlige ulykker. Likeledes

bør foreldre påse at ting ikke ligger igjen ute. Ytterdøren skal være låst til enhver tid.



5. Avfall og søppel skal pakkes godt inn.
Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann i avfallscontainer.
Alt glass skal kastes i container ved nr 26. Papir og sammenpresset papp kastes i container for papir.
Spesialavfall legges i det grønne miljøskapet.
(Ved parkering Lunteveien 28)
6. Risting eller banking av tøy og tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen veranda må ikke forekomme.
Tøy til tørk skal henges i bod på veranda eller på tørkestativ. Det må ikke legges ut mat til fuglene på verandaen, eller Borettslagets uteområde. Dette tiltrekker rotter og mus.
7. Det er forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr f.eks tjenestehund, innekatt, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(ref. vedtektene par. 4.1.)
8. Bruksoverlating (fremleie) må godkjennes av styret.
(ref. vedtektene par. 4.2.)
9. Borettslaverne plikter å sørge for at håndverkere o.l. får adgang til leiligheten for reparasjon og tilsyn med fellesanlegg. (ref. vedtektene par. 5.2.)
Borettslaverne må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten. (ref. vedtektene par. 5-1.) Styret må godkjenne/omgjøring av bad, kjøkken og stue, grunnet ventilasjonsanlegget.
10. Trappevask:
Vask av trapper i oppgangene utføres av innleid rengjøringsbyrå.
11. Garasjene i nr.26 og nr.28:
Leietagerne kan kun benytte garasjeplassene til bil, ekstra dekk og naturlig tilbehør.
Ting utenom vil bli avvist og deretter fjernet.
12. Ventilasjonsanlegget:
Anlegget er primært for utsugning av inneluft fra kjøkken og våtrom og for tilførsel av frisk luft.

Friskluften tilsettes varme ca 18-20 grader

OBS – Det er ikke tillatt å stenge/sperre for tilførsel av friskluft. Dette vil forrykke balansen i anlegget og vil ha negative følger for andre beboere.



Det er heller ikke tillatt å koble en eventuell kjøkkenventilator direkte på utsugningskanalen. Alle leiligheter skal ha ventilator med kullfilter over komfyr på kjøkken. Kullfilter anbefales å byttes/rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

13. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller noen annen form for antenne på balkong eller andre deler av borettslagets eiendom.
14. Meld fra til styret eller tillitsvalgte umiddelbart om vesentlige skader oppstår i boligen eller eiendommen.
15. Borettslaget har bestemte områder for parkering. Disse skal benyttes. På grunn av liten parkeringskapasitet ute, skal parkeringsplassene kun benyttes av person/ stasjon og varebiler. Kjøring og parkering foran fellesinnganger er ikke tillatt, bortsett fra kortest mulig stans for nødvendig nyttetransport. Innkjøring forbudsskiltene som står på hver av blokkene skal respekteres.
16. Modernisering /reparasjoner som medfører banking boring, sliping etc. tillates på hverdager mellom klokken 0800 – 20.00, og på lørdager mellom klokken 0900-1700. På søndager og helligdager skal støy unngås.

Vedtekter

for Bjørnen Borettslag org nr 948 773 163

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15 mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
7. Fredrikstad Kommune kan eie andelene nr. 01, 02, 08, 16, 23, 24, 38, 39, 45, 46, 52, 53, 60, 61 og 69.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Når det gjelder andelene nr. 52, 53, 60 og 61 skal disse disponeres av personer som er sterkt bevegelseshemmede og tildeles gjennom Fredrikstad Kommune.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1431/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-03-08

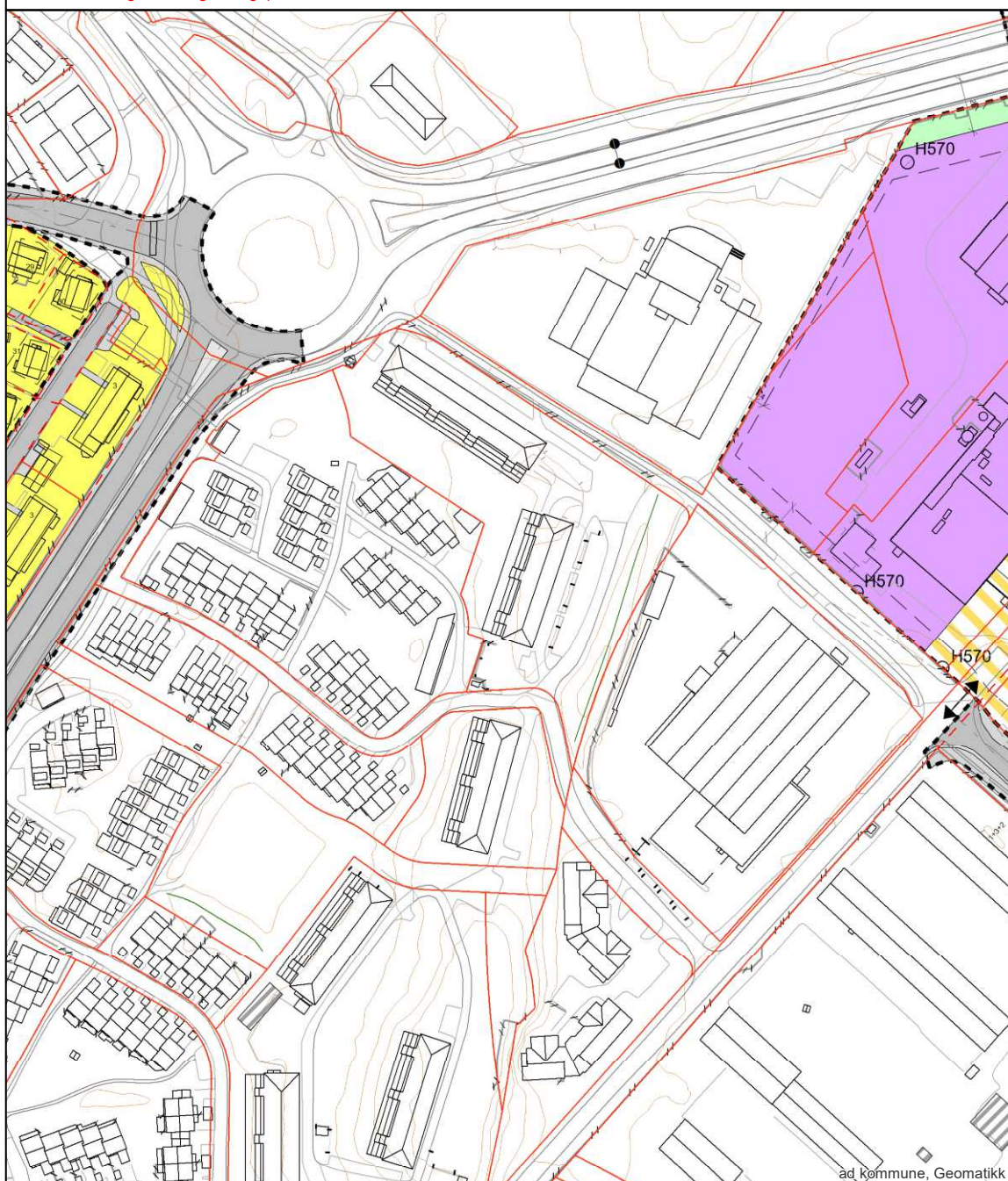


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1431/0/0

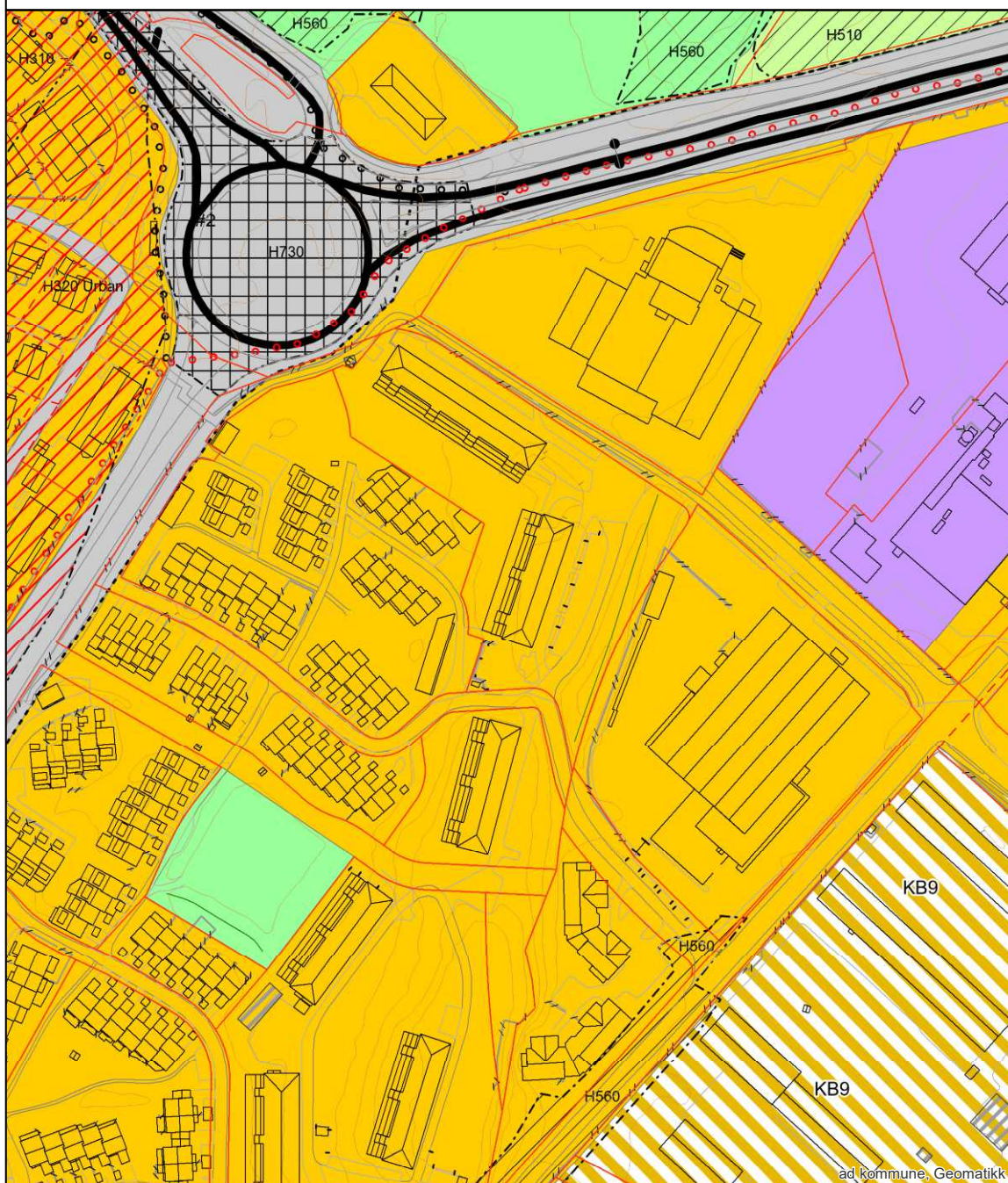
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-03-08



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1431/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-03-08



Planident: 1018
Plannavn: Borgarveien Syd

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Oversiktskart



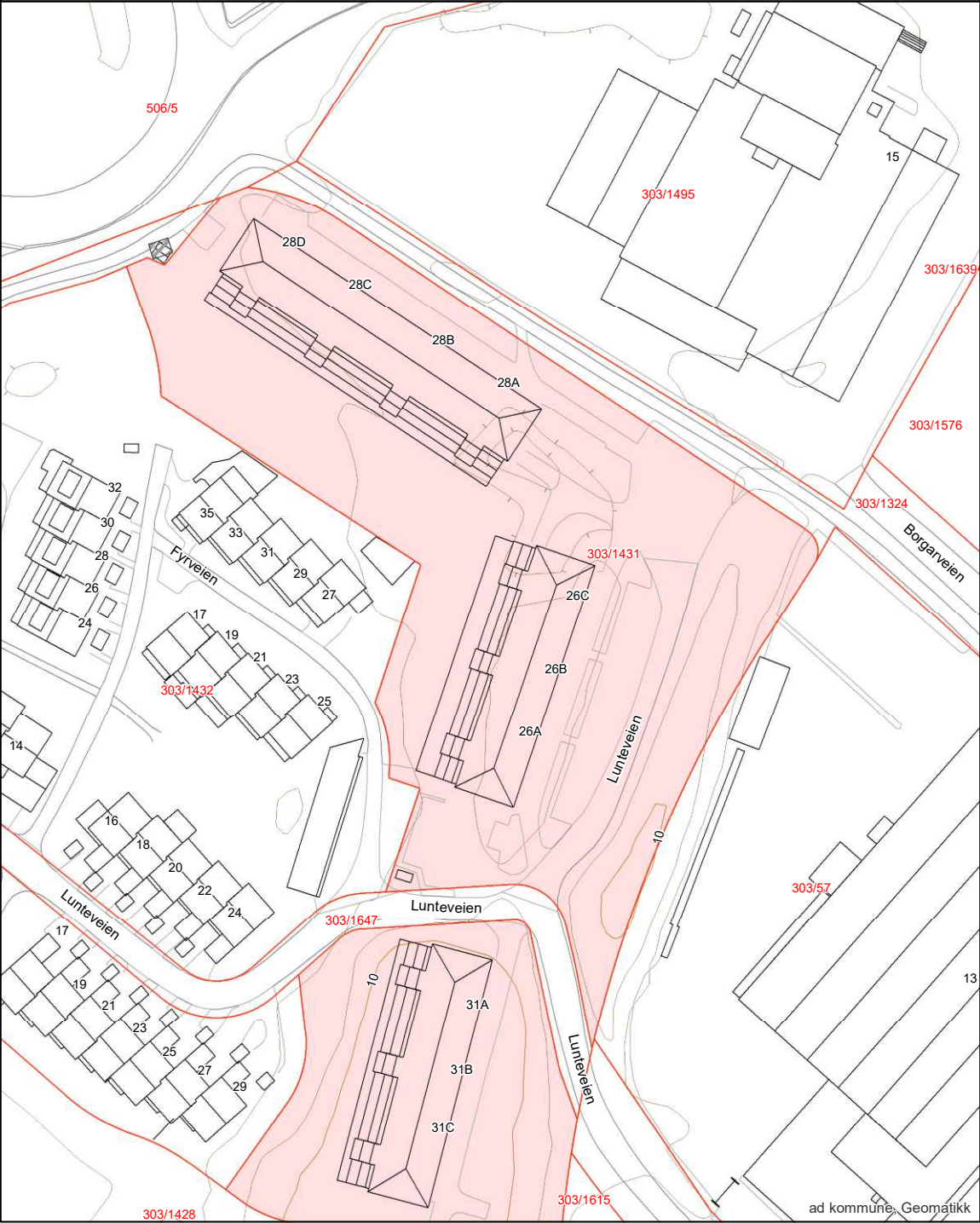
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1431/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-08



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1431/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-08



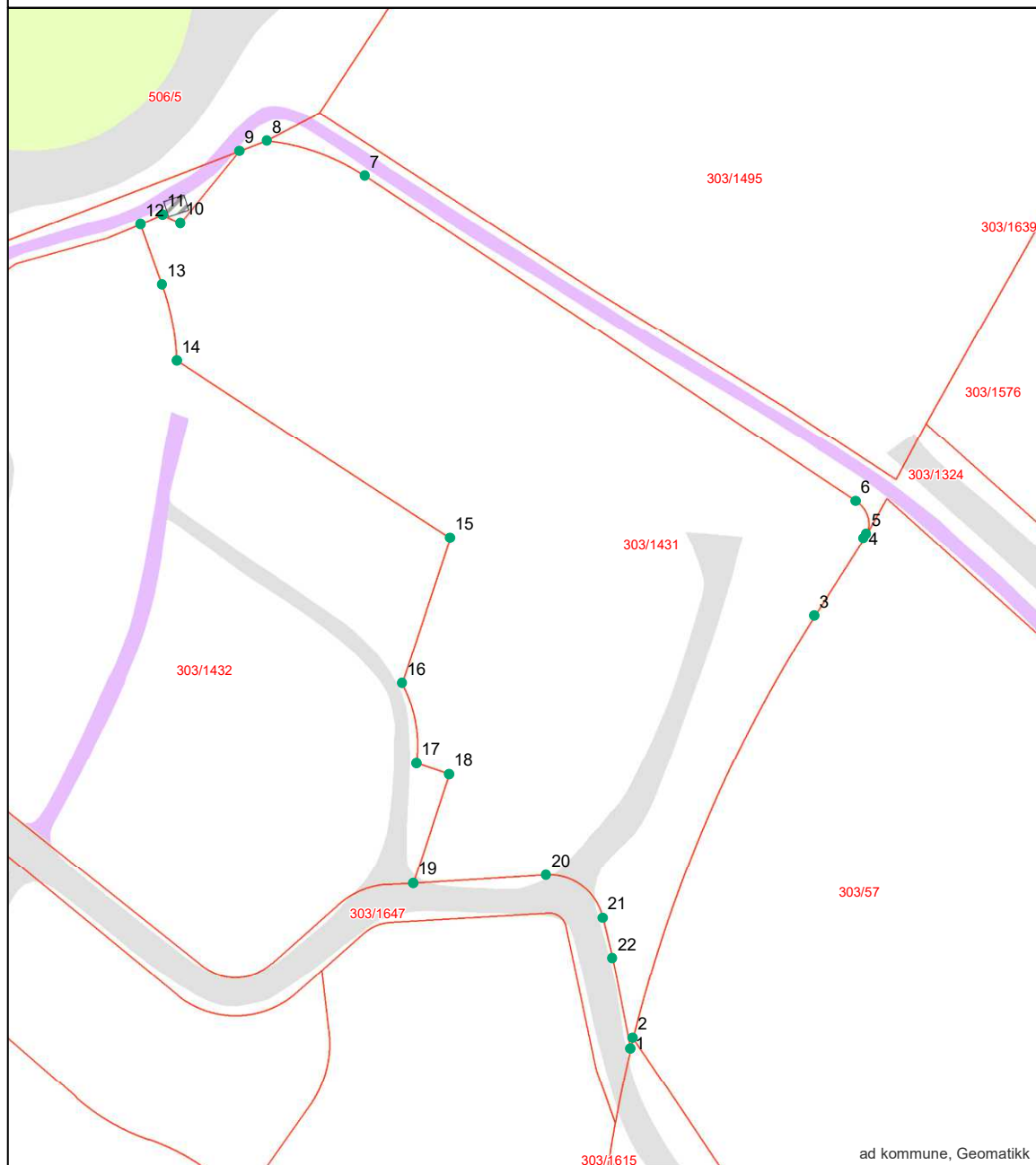
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
9105.3		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564529.96849	612547.953198	ikke spesifisert	2	Umerket		Totalstasjon	14	257.488
2	6564531.91735	612548.41964	Jord	84.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	258.1
3	6564609.4891	612581.854227	ikke spesifisert	16.77	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564623.59327	612590.908341	ikke spesifisert	1	Umerket		Totalstasjon	14	4.811
5	6564624.45985	612591.392149	ikke spesifisert	6.86	Umerket		Beregnet	10	4.812
6	6564630.44715	612589.456966	ikke spesifisert	108.43	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6564690.2531	612499.068642	ikke spesifisert	19.32	Umerket		Totalstasjon	14	40.016
8	6564696.67654	612481.057105	ikke spesifisert	5.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564694.74525	612476.002781	ikke spesifisert	17.08	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6564681.58071	612465.127733	ikke spesifisert	3.63	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6564683.03804	612461.814933	ikke spesifisert	4.39	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6564681.33773	612457.763406	ikke spesifisert	11.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6564670.28878	612461.77104	ikke spesifisert	14.3	Umerket		Totalstasjon	14	45.022
14	6564656.30973	612464.447382	ikke spesifisert	60.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6564623.68901	612514.779125	ikke spesifisert	28.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
16	6564597.12861	612505.92564	ikke spesifisert	15.22	Umerket		Totalstasjon	14	24.012
17	6564582.40303	612508.558939	ikke spesifisert	6.38	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6564580.39004	612514.611433	ikke spesifisert	21.06	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6564560.42134	612507.963136	ikke spesifisert	24.58	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6564561.87162	612532.489919	ikke spesifisert	14.2	Umerket		Totalstasjon	14	10.005
21	6564553.9548	612542.848516	ikke spesifisert	7.65	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6564546.54414	612544.691337	ikke spesifisert	16.9	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 2

side: 3

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3072.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564493.90546	612542.004363	Jord	48.82	Bolt		Totalstasjon	14	0
2	6564496.19075	612493.25564	Ikke spesifisert	14.46	Umerket		Totalstasjon	14	25.001
3	6564500.89904	612479.814565	Ikke spesifisert	3.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564502.95149	612476.979963	Ikke spesifisert	20.19	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6564519.32058	612488.780206	Ikke spesifisert	14.81	Umerket		Totalstasjon	14	20.012
6	6564533.31799	612492.424694	Ikke spesifisert	11.15	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6564544.39225	612491.144491	Ikke spesifisert	10.35	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6564551.19644	612498.930417	Ikke spesifisert	5.28	Umerket		Totalstasjon	14	8.003
9	6564553.17406	612503.719636	Ikke spesifisert	29.24	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6564554.88362	612532.899646	Ikke spesifisert	4.26	Umerket		Totalstasjon	14	3.002
11	6564552.50522	612536.014553	Ikke spesifisert	26.98	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6564526.12149	612541.576403	Ikke spesifisert	10.31	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6564516.4438	612545.099014	Ikke spesifisert	6.68	Umerket		Totalstasjon	14	258.06
14	6564509.86042	612543.986952	Jord	16.08	Bolt		Totalstasjon	14	258.101

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1431/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-08



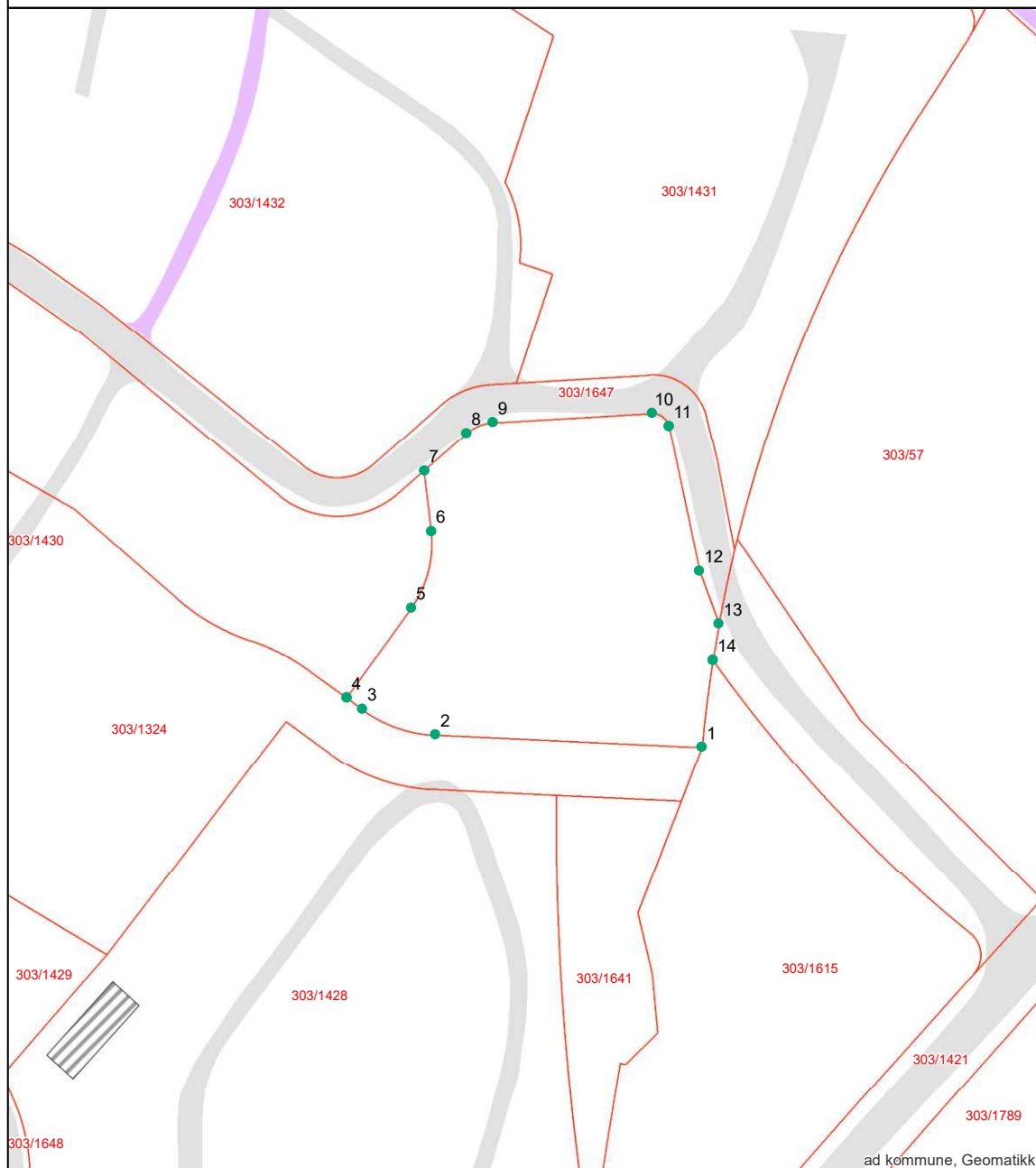
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven
Vedtak om oppstart av planarbeidet
Varsel om oppstart og kunngjøring
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet
Festsetting av planprogrammet
1.gangs behandling
Høring og offentlig ettersyn
2.gangs behandling
Ny høring og offentlig ettersyn
Egen godkjent

Saksnr	Dato	Sign.
PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
17/7665	09.06.19.09.2017	MAAU
PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
PS 819	FSK 31.01.2019	MAAU
17/7665	11.01.04.2019	AKHE
PS 171/19	05.06.12.2019	AKHE
19/23074	11.17.02.2020	AKHE
PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurof88, sone 32N, høydegrunnlag NH2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	BG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdriag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SM	Småbåthavn
		Naturområde
		Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

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

b) Infrastruktursoner

	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

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

e) Gjennomføringssoner

	Krav om felles planlegging
--	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknotepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

Mars 2010

AREAL FORMS

RESUMEN DE LOS RESULTADOS		CANTIDAD DE PRODUCTOS		CANTIDAD DE PRODUCTOS		CANTIDAD DE PRODUCTOS	
PRODUCTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
1. PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN							
1.1. Alimentos básicos							
1.1.1. Cereales	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.1.2. Legumbres	kg	500	500	500	500	500	500
1.1.3. Frutas y verduras	kg	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1.1.4. Carne y pescado	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.1.5. Lácteos	kg	500	500	500	500	500	500
1.1.6. Huevos	kg	500	500	500	500	500	500
1.1.7. Aceites y grasas	kg	500	500	500	500	500	500
1.1.8. Azúcares y edulcorantes	kg	500	500	500	500	500	500
1.1.9. Sal y especias	kg	500	500	500	500	500	500
1.1.10. Otros alimentos	kg	500	500	500	500	500	500
1.2. Alimentos procesados							
1.2.1. Panadería	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.2.2. Conservas	kg	500	500	500	500	500	500
1.2.3. Embutidos	kg	500	500	500	500	500	500
1.2.4. Lácteos procesados	kg	500	500	500	500	500	500
1.2.5. Otros alimentos procesados	kg	500	500	500	500	500	500
1.3. Bebidas							
1.3.1. Agua	l	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.3.2. Café	kg	500	500	500	500	500	500
1.3.3. Té	kg	500	500	500	500	500	500
1.3.4. Alcohol	l	500	500	500	500	500	500
1.3.5. Otros bebidas	l	500	500	500	500	500	500
1.4. Otros productos							
1.4.1. Productos de limpieza	l	500	500	500	500	500	500
1.4.2. Productos de higiene	l	500	500	500	500	500	500
1.4.3. Otros productos	l	500	500	500	500	500	500
2. PRODUCTOS DE VESTIMENTA							
2.1. Ropa básica							
2.1.1. Camisetas	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2.1.2. Pantalones	kg	500	500	500	500	500	500
2.1.3. Zapatos	kg	500	500	500	500	500	500
2.1.4. Otros productos	kg	500	500	500	500	500	500
2.2. Ropa procesada							
2.2.1. Ropa de cama	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2.2.2. Ropa de baño	kg	500	500	500	500	500	500
2.2.3. Ropa de trabajo	kg	500	500	500	500	500	500
2.2.4. Otros productos	kg	500	500	500	500	500	500
2.3. Otros productos							
2.3.1. Productos de limpieza	l	500	500	500	500	500	500
2.3.2. Productos de higiene	l	500	500	500	500	500	500
2.3.3. Otros productos	l	500	500	500	500	500	500
3. PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN							
3.1. Alimentos básicos							
3.1.1. Cereales	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3.1.2. Legumbres	kg	500	500	500	500	500	500
3.1.3. Frutas y verduras	kg	2000	2000	2000	2000	2000	2000
3.1.4. Carne y pescado	kg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3.1.5. Lácteos	kg	500	500	500	500	500	500
3.1.6. Huevos	kg	500	500				

[illegible][illegible][illegible] Plattform for regelingsplaner under arbeid[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Vegstenging av veg, avkjørsel	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Brukar	Offentlig barnehage	Busstreminal	
Tunnellåpning	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Grensepunkter	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Off. godkj. grensemerke	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Bolt	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Kors	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Grensestein/-reys	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	
Grensemerke, annen type	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	
Juridiske linjer	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	
Sti	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Skipsled	
Reguleringsplan - bestemmelsesgrense	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	
Reguleringsplangrens	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Offentlig småbåthavn(*)	
Formålsgrenser	Almennyttig administrative bygg	Offentlig trafikkområde i sjø/vassdrag	
Jernbanelinjer	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde (på land)	
Jernbanelinje	Hotell med tilhørende anlegg	FRIMOMRÅDER	
Situasjonlinjer, jernbane	Bevertning	Park	
Eiendomsgrenser	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Turveg	
Måte grenser	Garasjeanlegg	Skiløype	
Måte grenser	Bensinstasjon	Anlegg for lek	
Ikke-måte grenser	Annet byggeområde	Anlegg for idrett og sport	
Frihåndstegnede grenser	LANDBRUKSOMRÅDER	Leirplass	
Kommunegrenser	Område for jord- og skogbruk	Annet friområde	
Reguleringsplan - bestemmelser	Område for jordbruk(*)	Friområde i sjø og vassdrag	
Fareområde	Område reindrift	Badeområde	
Restriksjonsområde	Område reindrift	Småbåthavn	
Bevaringsområde	Område for gartneri	Regattabane	
Fornyleseområde	Område for parsellhager	Annet friområde i sjø og vassdrag	
Rekkeløysområde	Annet landbruksområde	SPESIALOMRÅDER	
Reguleringsplan - formal	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Privat vei	
BYGGEOMRÅDER	Kjøreveg	Privat parkering(*)	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Gate med fortau	Park(*)	
Frittliggende småhusbebyggelse	Annen veggrunn	Parkbelte i industristrek	
Konsentrert småhusbebyggelse	Gang-/sykkelvei	Campingplass	
Blokkbebyggelse	Sykkelvei	Friluftsområde (på land)	
Garasjer i boligområder	Gangvei	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Område for forretning	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	
Område for kontor	Fortau(*)	Golfbane	
Forts...	Gatetun	Grav- og urnelund	
	Torg	Privat småbåtanlegg (land)	
	Forts...	Privat småbåtanlegg (sjø)	
		Område for anlegg i grunnen	
		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
		Anlegg for telekommunikasjon	
		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
		Forts...	
		Område for reindrift	
		Pelsdyranlegg	
		Handelsgartneri	
		Område for særskilte anlegg	
		Taubane	
		Fornylesepark	
		Område for vindkraft	
		Annet spesialområde	
		FELLESOMRÅDER	
		Felles avkjørsel	
		Felles adkomst(*)	
		Felles gangareal	
		Felles parkeringsplass	
		Felles lekeareal for barn	
		Felles gårdsplass	
		Fellesareal for garasjer	
		Felles grentareal	
		Annet fellesareal for flere eiendommer	
		KOMBINERTE FORMÅL	
		Bolig/Forretning	
		Bolig/Forretning/Kontor	
		Bolig/Kontor	
		Bolig/Offentlig	
		Forretning/Kontor	
		Forretning/Kontor/Industri	
		Forretning/Industri	
		Forretning/Kontor/Offentlig	
		Forretning/Offentlig	
		Kontor/Industri	
		Kontor/Offentlig	
		Kontor/Bensinstasjon	
		Offentlig/Almennyttig	
		Vegserviceanlegg (Bevertning/Bensinstasjon)	
		Annet kombinert formål	
		Unyansert formål (kun for eldre planer)	
		Reguleringsplaner	
		Vannflater	
		Vannflater	
		Planomiss for reguleringsplaner under arbeid	

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1431/0

Bruksnavn		Beregnet areal	12 178.0
Etablert dato	23.03.1979	Historisk oppgitt areal	12 185.9
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Bjørnen Borettslag	948773163	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	02.06.2022	02.06.2022	2021/25005	
OP - Oppmålingsforretning	01.06.2022	01.06.2022		
OP - Oppmålingsforretning	01.06.2022	01.06.2022		
OP - Oppmålingsforretning	01.06.2022	01.06.2022	2021/25005	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	02.09.2014	02.09.2014		
AF - Annen forretningstype	02.09.2014	02.09.2014		
AF - Annen forretningstype	01.09.2014	01.09.2014		
AF - Annen forretningstype	01.09.2014	01.09.2014		
AF - Annen forretningstype	01.09.2014	01.09.2014		
AF - Annen forretningstype	01.09.2014	01.09.2014		
AF - Annen forretningstype	01.09.2014	01.09.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	24.06.1993			
DL - Kart- og delingsforretning	23.03.1979			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		9 105.1	
☐	☐	☐	☐	☐		3 072.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13392870	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13392889	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13392897	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 13392870: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	4 186.0
Antall boenheter	30	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 186.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1981	15.12.1981

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	111.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	111.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	129.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	95.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	110.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	123.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	136.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	136.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	91.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0202	136.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	123.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	136.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	91.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	111.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	124.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	141.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	124.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	111.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	124.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	124.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	141.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	118.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	105.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	118.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	673.0	0.0	673.0	0.0
H01	8	896.0	0.0	896.0	0.0
H03	8	732.0	0.0	732.0	0.0
H02	8	837.0	0.0	837.0	0.0
K01	0	1 048.0	0.0	1 048.0	0.0

Bygning 13392889: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 496.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 496.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1981	15.12.1981
EB - Endre bygningsdata	09.01.2023	09.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	86.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	86.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	86.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	66.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	98.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	111.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	66.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	661.0	0.0	661.0	0.0
H02	6	615.0	0.0	615.0	0.0
H03	6	0.0	0.0	0.0	0.0
K01	0	220.0	0.0	220.0	0.0

Bygning 13392897: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 279.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 279.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1981	15.12.1981
EB - Endre bygningsdata	09.01.2023	09.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	117.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	121.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	121.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	121.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	106.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	134.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	147.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	147.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	147.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	101.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	659.0	0.0	659.0	0.0
H03	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	6	615.0	0.0	615.0	0.0
K01	0	1 005.0	0.0	1 005.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lunteveien	26A		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	26B		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	26C		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	28A		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	28B		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	28C		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	28D		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	31A		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	31B		1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Lunteveien	31C		1633 GAMLE FREDRIKSTAD

HOLMSKAU & PARTNERS AS
Partners Sarpsborg v/Henrik Lien
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO
E-post: henrik@partners.no

7676529

3550/36

08.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.03.2024.

Boligselskap: 3550 Bjørnen Borettslag
Organisasjonsnr: 948.773.163
Andelseier: Ajnur Berisha
Leieobjektnr: 36
Adresse: Lunteveien 26 B, 1633 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 36
Borettsinnskudd: kr 78.500,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78961733.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje: Borettslaget disponerer 45 garasjeplasser for utleie. Styret administrerer fordeling.
- Parkering: Ta kontakt med styret.
- Ansvarling for nøkkelbestilling: Ta kontakt med OBOS Østfold.
- Borettslaget er energimerket.
- Husordensregler endret på generalforsamling 04.04.22.
- Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring, polisenummer 78961733
- Økt låneopptak med kr. 3 000 000 i desember 2023 for vedlikehold av nedløpsrør og utbedring av garasjer. Lånet er delvis utbetalt pr 04.03.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208235745 A		30.723.294,-	29 år 9 md.	12	01.12.2024	Flyt	5,79%

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 6.281,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.213,-
Vask	68,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	830,-	19.918,-	29.521,-	418.238,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS03-98208235745	432.310,-	2.120,-	01.12.2024	515,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 433.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen tlf. 22 98 89 95 ev. pr. e-post: siri.jordal.iversen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Brit Iren Holter Lunteveien 28 C, 1633 GML FREDRIKSTAD, e-post: britholter@icloud.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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 tilleggssavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. 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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no 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 medlemskaps lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslag 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



Teknisk drift
Att. Per Even Vidnes
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse
2009/11205-4-119680/2009-ANBH

Klassering
303/1431

Dato
19.11.2009

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1987/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18.11.09 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Lunteveien 26 og 28
Gnr. 303 Bnr. 1431

Arbeidets art: Nytt undergrunn avfallsystem

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Anne Bay Hansen *anh*

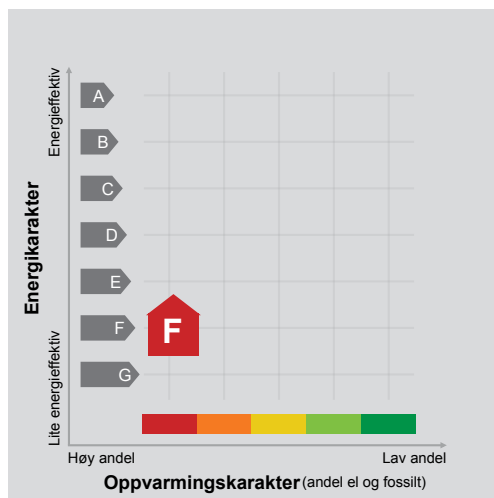
Anne Bay Hansen
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:

ENERGIATTEST

Adresse	Lunteveien 26B
Postnummer	1633
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	1431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13392897
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	daf6c143-8d96-4b0a-8cb2-c70488830004
Dato	11.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240118

Adresse: Lunteveien 26B, 1633 Gamle Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 303, Bnr. 1431, andelsnr. 36 i Bjørnen Borettslag , Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - **kl:** **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 02.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

