

KRINGSJÅ - RENOVERT OG MODERNE LEILIGHET MED FIN UTSIKT

Kringsjø 13 B

PRISANTYDNING
2 800 000





Moderne og nyoppusset andelsleilighet
beliggende på Kringsjø, like ved Fredrikstad
sentrum. Leiligheten ligger i første etasje med
enkel adkomst og fantastisk utsikt!

5

Velkommen til Kringsjå 13 B

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Om boligen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kringsjå 13 B

Kringsjå - Renovert og moderne leilighet med gode sol- og utsiktsforhold | Nytt bad 2021 | Enkel adkomst

Moderne og nyoppusset andelsleilighet beliggende på Kringsjå, like ved Fredrikstad sentrum. Leiligheten ligger i første etasje med enkel adkomst og fantastisk utsikt over sentrum (etablert vest i bygget, over under- og kjelleretasje). Her får du en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte adkomst til vestvendt balkong med gode sol- og utsiktsforhold, bad, soverom og hall. I tillegg har eiendommen en bod i under etasjen. Parkering på borettslagets felles utvendig parkeringsanlegg. Kringsjå/Bryggerifjellet er et ettertraktet og rolig område med lite trafikk. Herfra er det kun en kort spasertur til alt av byens fasiliteter.

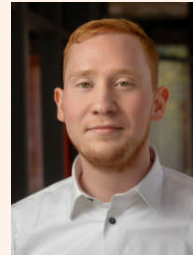


Kringsjå 13 B

Prisantydning	2 800 000
Fellesgjeld	99 000
Totalpris	2 900 000
Omkostninger	9 250
Fellesutgifter	3 780 pr. mnd.
P. rom	56 m ²
Bruksareal	60 m ²
BRA-i	56 m ²
BRA-e	4 m ²
TBA	13 m ²
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	21 542 m ²
Byggeår	1974

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig mnef

94169089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad

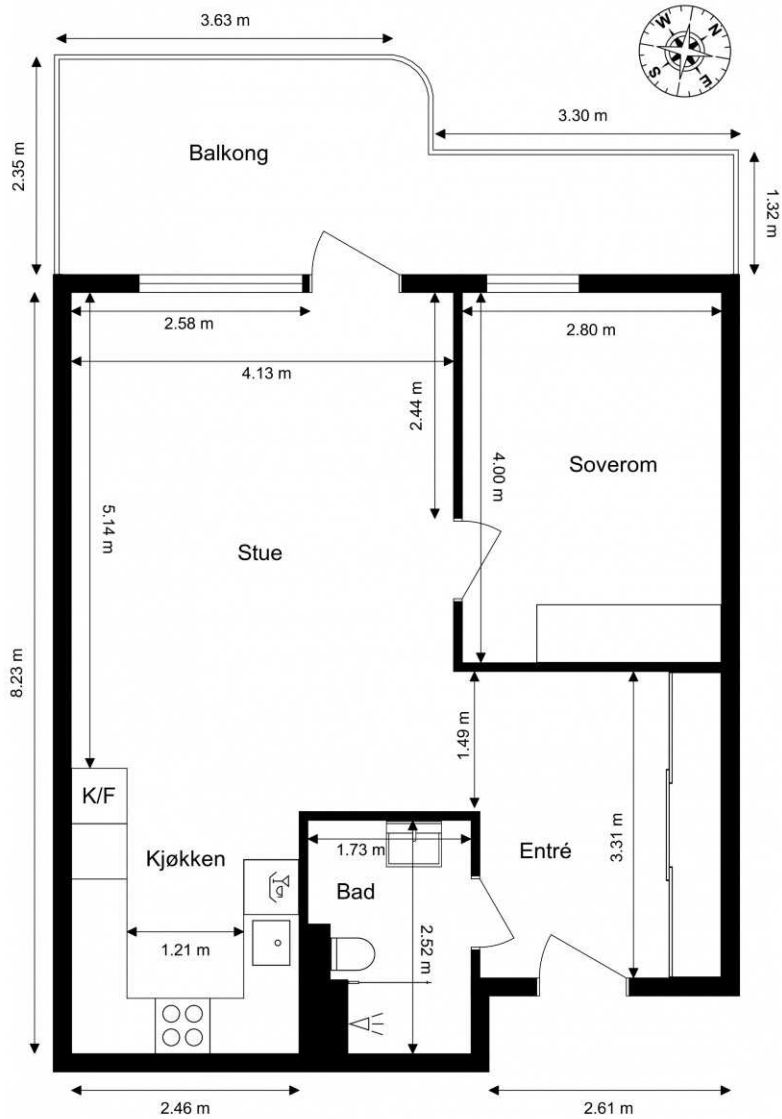




The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The word "PLANTEGNING" is written in white, uppercase, sans-serif font across the orange area.

PLANTEGNING

Kringsjø 13 B, 1605 FREDRIKSTAD Andelsleilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15058490

 Anticimex®

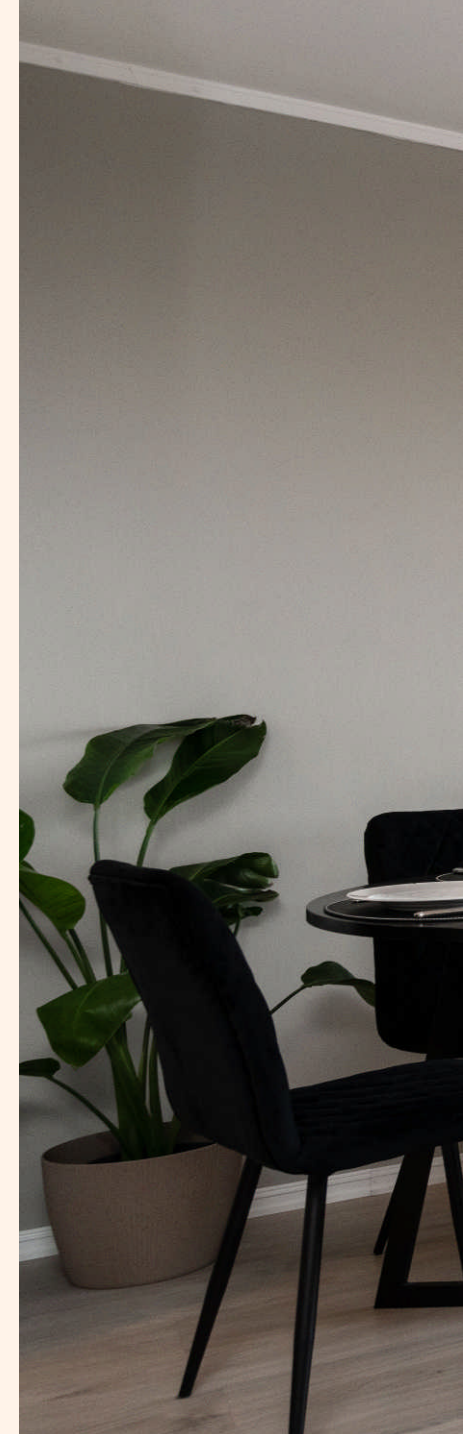
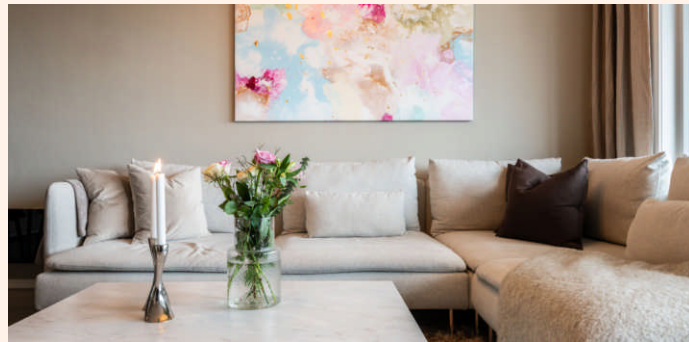
Innhold

Leiligheten har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med adkomst til vestvendt balkong, soverom, bad og entre.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen (merket med nr. 115).

60 m²

1. etasje

Stue | Lys & Luftig













Vestvendt balkong med fantastisk utsikt









Kjøkken | Åpent & Sosialt









Soverom | Romslig og elegant





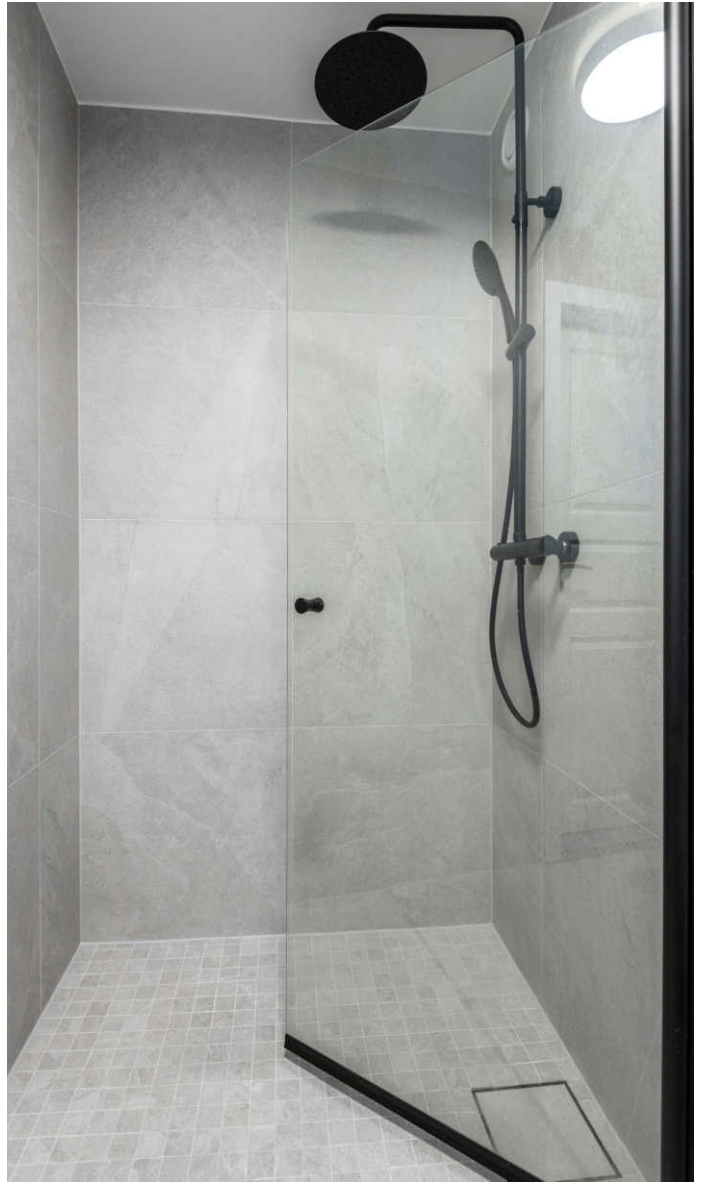




Bad | Stilrent & Moderne

















Beliggenhet

Kringsjå/Bryggerifjeller er ett ettertraktet og rolig område med lite trafikk. Fra denne leiligheten har du fantastisk utsikt over store deler av byen og Gressvik.

Området befinner seg ca. 1 km nordøst for Fredrikstad sentrum, med kort vei til alle byens fasiliteter, handlegater, jernbanestasjonen og elvepromenaden.

Gangavstand til fine turområder i skog og mark ved Bingedammen, samt Bratliparken som er inngangen til Fredrikstadmarka med lysløyper, turstier og badeplasser.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the space, with a white, curved cutout on its right side. This white cutout reveals a grey background behind it. The overall composition is minimalist and modern, with a focus on geometric forms and color contrast.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 60,0 m²

- BRA-i: 56,0 m² (åpen stue- kjøkkenløsning, bad, soverom og hall)

- BRA-e: 4,0 m² (bod i under etasjen)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 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. omrokeres 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

Moderne og nyoppusset andelsleilighet beliggende på Kringsjå, like ved Fredrikstad sentrum. Leiligheten ligger i første etasje med enkel adkomst og fantastisk utsikt over sentrum (etablert vest i bygget, over under- og kjelleretasje). Her får du en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte adkomst til vestvendt balkong med gode sol- og utsiktsforhold, bad, soverom og hall. I tillegg har eiendommen en bod i

under etasjen. Parkering på borettslagets felles utvendig parkeringsanlegg. Kringsjå/Bryggerifjellet er et ettertraktet og rolig område med lite trafikk. Herfra er det kun en kort spasertur til alt av byens fasiliteter.

Beliggenhet

Kringsjå/Bryggerifjeller er ett ettertraktet og rolig område med lite trafikk. Fra denne leiligheten har du fantastisk utsikt over store deler av byen og Gressvik. Området befinner seg ca. 1 km nordøst for Fredrikstad sentrum, med kort vei til alle byens fasiliteter, handlegater, jernbanestasjonen og elvepromenaden. Gangavstand til fine turområder i skog og mark ved Bingedammen, samt Bratliparken som er inngangen til Fredrikstadmarka med lysløyper, turstier og badeplasser.

Innhold

Leiligheten har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med adkomst til vestvendt balkong, soverom, bad og entre.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen (merket med nr. 115).

Standard

Eiendommen holder en gjengående god standard og fremstår vedlikeholdt. Eiendommen ble renoverert i 2021-2022 med blant annet nytt bad, fornyet kjøkken, nye overflater og praktiske garderobeløsninger.

Stue | Lys & Luftig

Leilighetens stue har en tidsriktig og moderne utførelse med slette, lysmalte overflater, samt nytt

laminat gulv. Fra stuen er det direkte adkomst til romslig, vestvendt balkong med gode sol- og utsiktsforhold.

Bad | Stilrent & Moderne

Stilrent og moderne bad totalrenoverert i 2021. Rommet er innredet med servantinnredning, speil m/belysning, dusjhjørne og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og malt himling.

Kjøkken | Åpent & Sosialt

Hvit kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter og sort laminerte benkeplater. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp mikroovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenet som ble fornyet i 2021 har en åpen og sosial løsning mot stuen. Godt med skap- og benkeplass. Gulv belagt med laminat, malte vegg- og himlingsflater.

Adkomst

Fra Sentrum: Kjør Bryggeriveien opp forbi Dammyrbrua og ta Ruenveien til venster, for så Hassingveien til venstre. Ta så Fagerliveien til høyre og så Kringsjå til høyre - følg veien til toppen av bakken. Nr 13b er første blokk på høyre side.

Parkering

Felles utvendig parkeringsplass for beboerne. Borettslaget har ladeanlegg på felles parkeringsanlegg som en abonnement løsning.

Borettslaget disponerer i tillegg parkeringsplasser i parkeringshus for utleie. Innvendig parkeringsplass

medfølger ikke - styret har ytterligere informasjon om tildeling, evt. venteliste. Alle parkeringsplasser i anlegget er klargjort for elbillading.

Selgers egenerklærings skjema

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

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Oppusset bad i 2021. Benyttet utdannet rørlegger, membran/fliser og elektriker, men dette ble utført som vennetjeneste. Sluket ble også byttet i 2021, dette er utført av Arne Nilsen AS.

Punkt 2,1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

-Ja, jf. punkt 2. Arbeid utført av Arne Nilsen AS.

Punkt 2,2: Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

-Nei. Rørøpplegg i forbindelse med sluk på bad er utført via borettslag. Tror de sitter på dokumentasjon på dette. Har mottatt samsvarserklæring på deler av det elektriske.

Punkt 2,3: 3 Er arbeidet byggemeldt?

-Nei. Arbeidene som er utført er ikke tiltak som krever søknad og tillatelse, og er derfor ikke byggemeldt.

Punkt 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Diverse elektroarbeid: Økt amper, omfordelt og trukket om kurser. Noe endring på det elektriske i bytte av kjøkkeninnredning. Flytting av el-punkter i forbindelse med oppussing av bad. Arbeid utført av ABC ELEKTRO TEAM AS. Samsvarserklæring foreligger.

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

-Nei. Borettslaget har ladeanlegg på felles parkeringsanlegg som en abonnement løsning.

Punkt 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?

-Ja, det er igangsatt planarbeid av boligblokk(er) på østsiden av boligblokka.

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

-Ja, Det er vedtatt av felleskostnadene skal øke med 10% fra 1.8.2024. Det foreligger utredning ved eventuell innglassing av balkongene.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Stian Darell datert 19.06.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike

bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 73% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 21% (4 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom / Bad

-Det er registrert riss i flisfuger ved toalett, samt løs hjørnelist. Smøremembran er utført på egeninnsats og

har noe ufagmessig utførelse.

Kjøkken

-Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Ikke montert automatisk lekkasjestopper. Innredningen bærer preg av moderat slitasje.

Etasjeskille

-Noe merkbare skjevheter i leiligheten.

Elektrisk anlegg

-Manglende dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskille av betong. Fasader har liggende trekledning, pusset betong og fasadeplater. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran. Balkongdør samt vinduer med karmen av pvc og to-lags glass fra 1996.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Felles festet tomt
21542,00 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen,

sittegrupper, diverse beplantning og asfalterte adkomstveier.

Festet tomt

Festenummer:0

Bortfester:

Festeavgift pr. år:

Festeavgift endret dato:

Festekontraksdato:

Festekontrakt start dato:

Festekontrakt utløpsdato:

Transportgebyr:

Kreves samtykke til overdragelse: JA / NEI.

Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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 byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk foregående år var 9 720 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 800 000,-

Andel fellesgjeld kr 99 000,-

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 2 908 250,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 99 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 780,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Kommunale avgifter/eiendomsskatt, varmtvann, forsikring av bygg, kabel-tv/internett (telenor), vaktmestertjeneste/trappevask, drift- og vedlikehold.

Felleskostnadene øker med 10% fra 01.08.2024 (totalt 4158kr).

Enkelte beboere ønsker å innglasse balkongene. Dersom dette blir vedtatt vil felleskostnadene øke.

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. 99 000,- pr. 01.06.2024.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-lån).

Andel fellesformue

Kr. 16 494,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Borrettslaget har 2 lån pr. 01.06.2024:

HUS601-1142619210: annuitetslån med 2 årlige terminer og flytende rente på 4,59%. Resterende saldo tilsvarer kr. 3.482.758,- med restløpetid på 3 år og 1 måned.

OBBK01-98207800090: annuitetslån med 12 årlige terminer og flytende rente på 5,85%. Resterende saldo tilsvarer kr. 15.716.053,- med restløpetid på 25 år.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 647 327,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 459 844,00. Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Borettslaget

Bratthammeren Borettslag - Org. nr: 948.699.621

Forretningsfører: OBOS

Styreleder: Elin Merethe Lilleng

Borettslaget består av 186 andelsleiligheter.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett. Overtagelse kan ikke skje før forkjøpsrett er avklart. I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 78963229.

Regnskap

Borettslaget hadde i 2023 ett overskudd på kr. 925 146,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til

salgsoppgaven.

Dyrehold

Etter skriftlig søknad kan det innvilges tillatelse til dyrehold (se pkt 13 i husordensregler).

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 58 - Søndre del av Bratthammeren, 534 - Bryggeriet og 1025 - Reguleringsendring del av Bryggeriet med angitte formål:

410 - Krav vedr. infrastruktur

113 - Blokkbebyggelse

115 - Garasje

310 - Kjørevei

322 - Gangvei

400 - Offentlig friområde

720 - Felles gangareal

780 - Felles grøntareal

2010 - Vei

2011 - Kjørevei

2015 - Gang- og sykkelvei

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med angitte formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 1600 - Uteoppholdsareal, 530 - Hensyn friluftsliv, 570 - Hensyn kulturmiljø, 710 - Båndlegging, regulering pbl.

Det er igangsatt planarbeid av boligblokk(er) på østsiden av boligblokka. Dersom blokkene bygges vil dette ikke påvirke leilighetens sol- eller utsiktsforhold.

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. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 3885, tgl. 01.11.1972 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,437
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Dnr. 645744, tgl. 30.08.2010 - Erklæring/avtale
Rett til snuplass
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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 badersinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, 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 tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. 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 Gunnar Olai Stavlund per e-post gunnar@stavlund.no eller sms: +47 91 35 31 25. 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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt

eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

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 bygnings-sakkyndig 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 (burettslagslova)

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 boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende

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

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 STAVLUND AS 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 Lea Rebecca Pettersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kringsjø 13 B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 208, bnr. 1035, andelsnr. 115 i Bratthammeren borettslag i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192240169.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 27 500 inkl. mva

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedspakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Gunnar Olav Stavlund / +47 91 35 31 25/ gunnar@stavlund.no.

Prod. dato: 20.06.2024

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet in the center, creating a white, curved, S-like negative space. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER



Vedlegg til Salgsoppgave

Kringsjå 13 B

Vår ref.: 192240169

FREDRIKSTAD 20.06.2024

1. Tilstandsrapport fra Anticimex v/Stian Darell, onsdag 19. juni 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Dnr. 3885, tgl. 01.11.1972 - Festekontrakt - vilkår
 - b. Dnr. 645744, tgl. 30.08.2010 - Erklæring/avtale
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kringsjå 13 B
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1035
Andelsnr. : 115
Fredrikstad kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 60 m²

Totalt bruksareal (BRA): 60 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.06.2024
Referansenummer	15058490
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0169
Hjemmelshaver/selger	Lea Rebecca Pettersen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Lea Rebecca Pettersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	19.06.2024 14:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kringsjø 13 B
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/1035
Andelsnr.	115
Borettslag / Sameie	Bratthammeren borettslag
Tomt	Eiet tomt: 21542 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1974		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Bratthammeren Borettslag beliggende i Fredrikstad kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, gressplen, siltegrupper samt diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning, pusset betong samt fasadeplater. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør av tre med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør samt vinduer med karm av pvc og to-lags glass fra 1996. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på bad. Avløpsrør av plast. Leiligheten er oppvarmet via elektriske panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket "115".

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Innredning	8	
Etasjeskiller - 1. Etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	56			56	13
	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom				Balkong
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	56	4		60	13
Total bruksareal: 60 m²					

Kommentar til areal

Ifølge selger inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sykkelrom, utvendige sittegrupper, lekeplass samt matboder. Fasilitetene kan benyttes etter borettslagets gjeldende regler.

Bod i kjeller er oppmålt til 4 m² (BRA-e).





Balkong er oppmålt til 13 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 56 m² P-ROM og 0 m² S-ROM (BRA-i).

Rapport



Våtrom

Baderom fra 2021. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i malt betong. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Spelskap på vegg med lys. Stikkontakt på vegg. Dusnise med glassdør og to-greps armatur samt regnfaldusj. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling tilkoblet avtrekkskanal.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Overflater vegger TG 2 gjelder: Det er registrert riss/sprekker i flisfuger ved toalett samt løs hjørnelist. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Smøremembran er utført på egeninnsats og av ufaglært person. Bilder er fremlagt fra prosessen. Ut ifra bilder samt observasjoner i inspeksjonsluke er det vurdert å være noe ufagmessig utførelse som medfører risiko for lekkasjer i konstruksjonen. TG 2 er satt for å belyse risiko ved egeninnsats samt at våtrommet lekkasjesikkerhet ikke kan verifiseres.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjoninstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken



Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum av kompositt med ett-greps armatur. Malte flater mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakt på vegg. Integrert komfyr i høyskap. Nedfelt platetopp med komfyrvakt. Ventilator på vegg med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør
 TG 2	Ventilasjon Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.
Innredning	Kjøkkeninnredning bærer preg av moderat slitasje. Stedvise hakk og avskallinger er registrert. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom


Gulvflater belagt med laminat. Veggflater utført i glatte malte flater samt malt betong. Himlingsflater utført i malt betong. Garderobeskap på soverom og skyvedørgarderobe i entré.

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

 Overflater himling	Det er registrert et hakk i himling i entré. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 Innerdører	Innerdør til soverom har en liten skade og noe avskalling i lakken. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.

 TG 2 **Sjkevhetmåling**
Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm på soverom og 10 mm på hele stuens lengde. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg på bad. Leiligheten har naturlig ventilasjon i form av tilluftsventiler i vegg.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran

 TGIU **Stakeluke**
Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takheider er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takheiden er målt til ca 2,17 meter på bad, og ca 2,45 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har skjult/åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært byrnn, branntillopp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Varmekabler på bad er lagt av ufaglært, og kontrollert av elektriker.

Dokumentasjon ikke fremlagt.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring og dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har stett entrédør av tre med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør samt vinduer med karmer av pvc og to-lags glass fra 1996.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 13 m². Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflater belagt med terrassebord. Utelys på vegg. Rekkverk av ståkonstruksjoner samt glassfiber. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,03 meter. Balkongen har takoverbygg fra overliggende balkong.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samvarerklæring mangler på deler av anlegget. Det er fremlagt samsvareklæring datert 11.01.2024. Arbeidene gjelder: "Økt fra 10A til 15A, omfordelt og trukket om 2 kurser fra 1,5mm til 2,5mm samt monteret diverse dekklokk og festet løs stikkont".
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 10.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innlevering gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klart for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsakkyndige ikke vurderer:

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

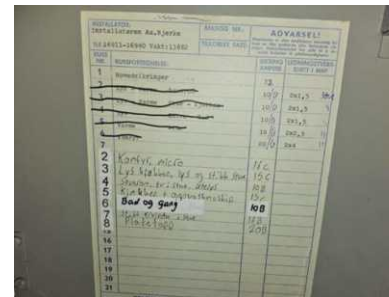
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



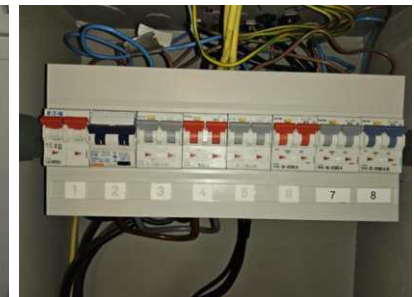
Kommentar - [Sprekker i flisfuger]



Kommentar - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Beskrivelse - [Automatsikringer]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240169
Adresse	Kringstjå 13 B		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 2 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalnr	78963229
Selger 1 Fornavn	Lea Rebecca	Etternavn	Pettersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Arne Nilsen AS rørleggerbedrift
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppusset bad i 2021. Benyttet utdannet rørlegger, membran/fliser og elektriker, men dette ble utført som vennetjeneste. Sluket ble også byttet i 2021, dette er utført av Arne Nilsen AS.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn: Arne Nilsen AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jf. punkt 2
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar Røropplegg i forbindelse med sluk på bad er utført via borettslag. Tror de sitter på dokumentasjon på dette. Har mottatt samsvarserklæring på deler av det elektriske.
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar Arbeidene som er utført er ikke tiltak som krever søknad og tillatelse, og er derfor ikke byggemeldt.
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakelag, 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, fuktinnslag, 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/setningskader, 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: ABC ELEKTRO TEAM AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Diverse elektroarbeid: Økt amper, omfordelt og trukket om kurser. Noe endring på det elektriske i bytte av kjøkkeninnredning. Flytting av el-punkter i forbindelse med oppussing av bad.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Samsvarserklæring foreligger, jf. punkt 13.
- 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 Borettslaget har ladeanlegg på felles parkeringsanlegg som en abonnement løsning.
- 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, tømmerarbeid 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 Det er igangsatt planarbeid av boligblokk(er) på østsidan av boligblokka.
- 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: Det er vedtatt av felleskostnadene skal øke med 10% fra 1.8.2024. Det foreligger utredning ved eventuell innglassing av balkongene.
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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet 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 nærings eiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
 Forsikrings selskapet 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 nærings eiendom, 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: 10/06/2024 17:22:03 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948699621 Andelsnr.: 115

Bratthammeren Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 10.06.2024 kl. 15.06

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettinghavere til eiendomsrett

2021/659348-1/200
03.06.2021 13:00
HJEMMEL TIL ANDEL
VEDERLAG: NOK
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
PETERSEN LEA REBECCA
F.NR: IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Hefelser i eiendomsrett:

2021/659349-1/200
03.06.2021 13:00
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK ;
PANTHAVER : SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1
ØSTFOLD AKERSHIUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettingheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20158-1/201
20.11.2006
REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 1035 Fnr.: Snr.:

Adresse(t):

Gateadresse: Kringsjå 11 A
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 11 B
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 13 A
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 13 B
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 15
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 16
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 16 A
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 17
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 18
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 20
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kringsjå 20 B
Gatenr: 21700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:10.06.2024 kl. 15.06

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

HJEMMELSOPLYSNINGE
R

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/5304-1/86 24.05.1994 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
WASSERFALL ANNE
CONSTANSE APENES
F.NR.: IDEELL:
120/480
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2008/978611-1/200 03.12.2008 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Gave
SJØWALL TOR ROLF
F.NR.: IDEELL:
20/480
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2010/323734-1/200 05.05.2010	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Annet WINJE TURID F.NR: IDEELL: 14/480 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/745881-1/200 04.09.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør HAGELUND ANDERS F.NR: IDEELL: 67/960 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		
2015/125732-1/200 11.02.2015	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uskifte WINJE TONE MARGARETH F.NR: IDEELL: 14/480 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		
2016/284562-1/200 31.03.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør GABRIELSEN SIRI F.NR: IDEELL: 67/1440		
		2016/1114776-1/200 01.12.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Gave APENES MIKAL JACOB F.NR: IDEELL: 5/16 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
		2018/398792-1/200 05.02.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør HØGMO HANNE CECILIE F.NR: IDEELL: 67/1440 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
		2023/1112063-1/200 10.10.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg SCHEELE BEATE F.NR: IDEELL: 67/576 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
		2024/1357042-1/200 23.04.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør BORGEN HARALD SUNDGOT

F.NR.: IDEELL:
7/360
SUNDGOT-BORGEN
CHRISTINE
F.NR.: IDEELL:
7/360
SUNDGOT-BORGEN
ELISABETH
F.NR.: IDEELL:
7/360
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Rettighetshavere til festerett
1972/3885-2/86 01.11.1972

FESTEKONTRAKT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Bratthammeren Borettslag
ORG.NR: 948 699 621

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Hefelser».

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

Hefelser i eiendomsrett:
1972/3885-3/86 01.11.1972

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,437
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL VEDTATT
2010/704259-1/200 16.09.2010 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 50 681
Bestemmelser om regulering av
leien
Med flere bestemmelser

Hefelser i festerett:

1972/3885-3/86 01.11.1972

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,437
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL VEDTATT
2010/704259-1/200 16.09.2010 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 50 681
Bestemmelser om regulering av
leien
Med flere bestemmelser

1978/3721-1/86 29.09.1978

OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 6 173 400
Panthaver: FREDRIKSTAD OG
OMEGN BOLIGBYGGELAG AL
LØPENR: 7232293
PRIORITET ETTER
OBLIGASJON(ER) TIL
HUSBANKEN OG / ELLER
ANDRE BANKER OG
KREDITINSTITUSJONER.

1997/703-1/86 22.01.1997

OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 21 500 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2019/645977-1/200 06.06.2019
21:00

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 17 600 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Hefelser».

Servitutter i feste:
2023/1442132-1/200
28.12.2023 21:00

BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Adkomstrett for drift og
vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i
nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om endring i
terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

GRUNNDATA

1970/16-1/86 06.01.1970 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 208 BNR: 1

1983/5610-2/86 23.06.1983 MÅLEBREV
BNR. 1193 FRADELTA D.E.M.FL.

1983/5611-2/86 23.06.1983 MÅLEBREV
BNR. 1192 FRADELTA D.E.M.FL.

2010/568135-1/200 30.07.2010 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3107 GNR: 208 BNR: 1779

2020/1420680-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1035

2024/780939-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1035

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2010/645744-1/200 30.08.2010 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1372
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1822
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1827
Rett til snuplass
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE



STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 192-24-0043 (Jonas Strand Mikalsen)
Vår referanse: 3385734/23180844
Bestilling: C3 2024-01-29 (5) 16

Dato
29.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3885	86	1.11.1972	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1035	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1972/3885/86
Uthentet 2024-01-29 08:41

Side 1 av 2

Skr. nr. 2 208
3885 1 NOV. 1972
Grunnseddel
for
gnr. 8, bnr. 1035, Bratthammeren I, Fredrikstad.

Vi undertegnede eiere av gnr. 8, bnr. 1035 Bratthammeren I erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til Bratthammeren Borettslag A/L og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus for et tiderom av 100 - etthundre - år fra 1. januar 1969. Grunnleien skal kunne reguleres hvert 10. år under hensyn til den stedfunne forandring i konsumprisindeksen eller i rentenivået. Hvis det oppstår uoverensstemmelser mellom festeren eller bortfesteren med hensyn til regulering av grunnleien eller fortolkning av denne kontrakt skal dette avgjøres ved skjønn hvor hver av partene oppnevner en skjønnsmann og byfogden i Fredrikstad en oppmann som forøvrig skal følge voldgiftslovens regler.

Borettslaget skal ha rett til frembortfeste av arealet samlet eller oppstykket på samme vilkår og eieren skal være forpliktet til å utstede de nødvendige grunnbrev mot at alle omkostninger dekkes av festeren.

Når leietiden er omme har grunneierne valgt mellom enten å innløse ~~arealen~~ den på grunnen stående bebyggelse eller å inngå avtale om ny festekontrakt, begge deler etter takst av skjønnsmann som ovenfor omtalt.

Festeretten omfatter ikke annen disposisjonsrett til grunnen under tomten enn hva dennes benyttelse krever etter de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter. Retten til utnyttelse av undergrunnen forøvrig tilligger eierne.

Aralet skal reguleres til boligtomter. Alle utgifter til reguleringsplan og utparselleringsplan, opparbeidelse av vei, vann og kloakk skal være eierne uvedkommende.

I henhold til målebrev av 28. oktober 1969 med tillegg av 13.9.1972 har parsellen følgende grenser målt 1 meter:

mot sørvest 24,82 og 23,50, mot nordvest 78,20, mot sørvest 45,67, mot vest 58,59 og 17,38, mot nordøst 4,53, mot nordvest 25,05, mot nordøst 13,22, mot nordvest 30,52, 1950,62,33, 25,14 og 20,95, mot nord 13,30, mot øst 19,10, mot nordøst 14,77 og 56,94, mot sørøst 104,69 og 247,83, tilbake til utgangspunktet.

Aralet utgjør 24,253,4 kvm.

For denne således beskrevne tomt erlegger Bratthammeren Borettslag A/L og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus ukrevet en årlig leie av kr. 8.488,69 som er kr. 0,35 pr. kvm. overensstemmende med avholdt pristakst, som erlegges forskuddsvis til hvert års 1. juli, første gang den 1. juli 1973. Regulering finner sted første gang 1. januar 1979.

Så lenge det hviler lån på bygningene på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

Tomten og de på denne oppførte og oppførendes hus og i
branntilfelle deres assuranssum skal med første prioritets
panterett tjene til sikkerhet for grunnleien. Hvis bygningene
er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal grunneieren
til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift
for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).
Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneierne
berettiget til uten søksmål og uten hinder av løsningsrett
som herved fraskrives straks å stille tomten og de på denne
til enhver tid stående og herved pantstilte hus til auksjon
for i samme utbringende å søke seg betalt for grunnleien
med mulige påspende omkostninger.

Leieren må ikke selge eller bortselte noe av tomten til
benyttelse eller bebyggelse av eller for andre eller benyttelse
uten overenskomst med grunneierne.

Hvis innhegning blir aktuelt skal dette besørge av festeren.

Går privat eller offentlig vei, vann eller kloakkledning
over tomten, har vedkommende fester eller de kommunale
myndigheter når som helst rett til å foreta de nødvendige
reparasjoner på ledningene.

I søksmålstilfelle vedtas Fredrikstad forliksråd og byrett
som rett forum med varsel som for innenboende forkynt
på den bortselte tomt.

Alle utgifter ved bortfeste og formyelse bæres av festeren.

Fredrikstad, den 30. Okt. 1972.

Som grunneiere:

Chr. N. Apenes
Ernst Brynhildsen
K. Thorne

Som festere:

Statens kartverk
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Det bekreftes herved at grunneierne v/Chr. N. Apenes, Ernst
Brynhildsen og K. Thorne har undertegnet denne grunnseddel
i mitt/vårt nærvar. De er over 20 år.

Det bekreftes herved at Bratthammeren Borettslag A/L

har undertegnet denne grunnseddel i mitt/vårt nærvar. De er
over 20 år.

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 192-24-0043 (Jonas Strand Mikalsen)
Vår referanse: 3385735/23180849
Bestilling: C3 2024-01-29 (5) 15

Dato
29.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekrefet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
704259	200	16.9.2010	NYE VILKÅR - FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1035	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På
<https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også
gerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle
hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2010/704259/200
Uthentet 2024-01-29 08:41

Side 1 av 1

UNSER ORG. NR. 971005480



Doknr. 704259 Tinglyst 16.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT FOR GNR 208 BNR 1035, FREDRIKSTAD

Fra bnr 1035 er fradelt et areal på 2,275 kvm. som er bortfestet til Gjerhuset AS.

Org. nr. 948699621
Festeavgiften for Bratthammeren borettslag reduseres med kr 2,36 pr. kvm. som er fradelt, dvs. kr 5,369,- pr. år, slik at ny festeavgift blir kr 50,681,-.

Ny avgift løper fra og med første forfall 1.10.2010

Festekontrakten fortsetter for øvrig uendret for bnr 1035.
Neste ordinære regulering av festeavgiften er 01.10.2013.

For fester

Dato: 30/8, 2010

Kai Rasmussen (styreleder)

Hare Snydal (styremedlem)

For grunneier.

Dato: 27/8, 2010

Siri Apenes Holstad på egne vegne og etter fullmakt.

Per Sanrud etter fullmakt

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240169
Vår referanse: 3507643/24247730
Bestilling: C3 2024-06-12 (7) 69

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekrefte kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
645744	200	30.8.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1372	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Reitt kopi bekrefte
Sign:

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rekvirert iht. følgebrev/
Kartverks fast eiendom oppgjitt
97704398
org.nr./Kodebrev:

UNNØRREG: 977005280

RETTIGHETSERKLÆRING

Org.nr. 983174582 Gjørhuset AS
Undertegnede eier (Gjørhuset AS) av gnr. 208, bnr. 1372 i Fredrikstad kommune, (heretter kalt grunneieren), gir herved nåværende og senere eiere/festere av gnr. 208, bnr. 1035 (Bratthammeren borettslag - heretter kalt rettighetshaveren) rett til:
Org.nr. 948699621 Bratthammeren B/L

1. Å opprettholde eksisterende areal til snuplass på grunneiers grunn, som snuplass også i fremtiden. Arealets beliggenhet er rett ut for midten av og på østsiden av Kringsjø 11A og 11B (se kart på neste side). Aktuelt areal er på vedlagt kart vist med rødt. Rettighetshaver må dekke alle kostnader i fremtiden til vedlikehold av snuplassen samt eventuelle kostnader for bruk, for eksempel til broyting. Arealen kan ikke brukes til andre funksjoner uten etter skriftlig samtykke fra grunneier.

I forbindelse med opparbeidelse av sitt uteareal for ny bebyggelse på gnr. 208, bnr. 1372 forutsettes det at grunneier kan fylle løsmasser inntil og pleie fyllingskantene utenfor snuplassens kjøreareal, slik at grunneier oppnår en best mulig estetisk løsning for utearealet på sin eiendom.

Rettigheten er vederlagsfri og stedsevarig.

Rettigheten tinglyses som en heftelse på gnr. 208, bnr. 1372.

Grunneieren skal betale kostnadene ved å tinglyse erklæringen.

Fredrikstad, 18.08.2010

Signaturberettiget på vegne av Gjørhuset AS (grunneier):

1. Hanne Egenæss Wiig

Hanne Egenæss Wiig

2. Bjørn Strømsæther

Bjørn Strømsæther



Doknr. 645744 Tinglyst. 30.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Sign.: *Hanne Egenæss Wiig*



Målestokk = 1:500





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1035	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Kringstjå 13B ▼		
Areal:	ca. 21542,3 m ² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	36		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg 1600 - Uteoppholdsareal	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 58 Søndre del av Bratthammeren 534 Bryggeriet 1025 Reguleringsendring del av Bryggeriet	Formål: 410 - Krav vedr. infrastr. 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 310 - Kjørevei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde 720 - Felles gangareal 780 - Felles grøntareal 2010 - Veg 2011 - Kjøreveg 2015 - Gang- sykkelveg 2083 - Parkeringshus, -anlegg 410 - Krav vedr. infrastr. 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 310 - Kjørevei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde 720 - Felles gangareal 780 - Felles grøntareal 2010 - Veg 2011 - Kjøreveg 2015 - Gang- sykkelveg 2083 - Parkeringshus, -anlegg	Godkjent/vedtatt: august 7, 1972 juni 16, 2005 juni 21, 2012
Reguleringsbestemmelser: Regbest1025_130.pdf Regbest158_120.pdf Regbest1534_130.pdf		
Planforslag, navn: 1228 Bryggerifjellet III		Varslet igangsatt: april 19, 2023

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 11.06.2024

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0

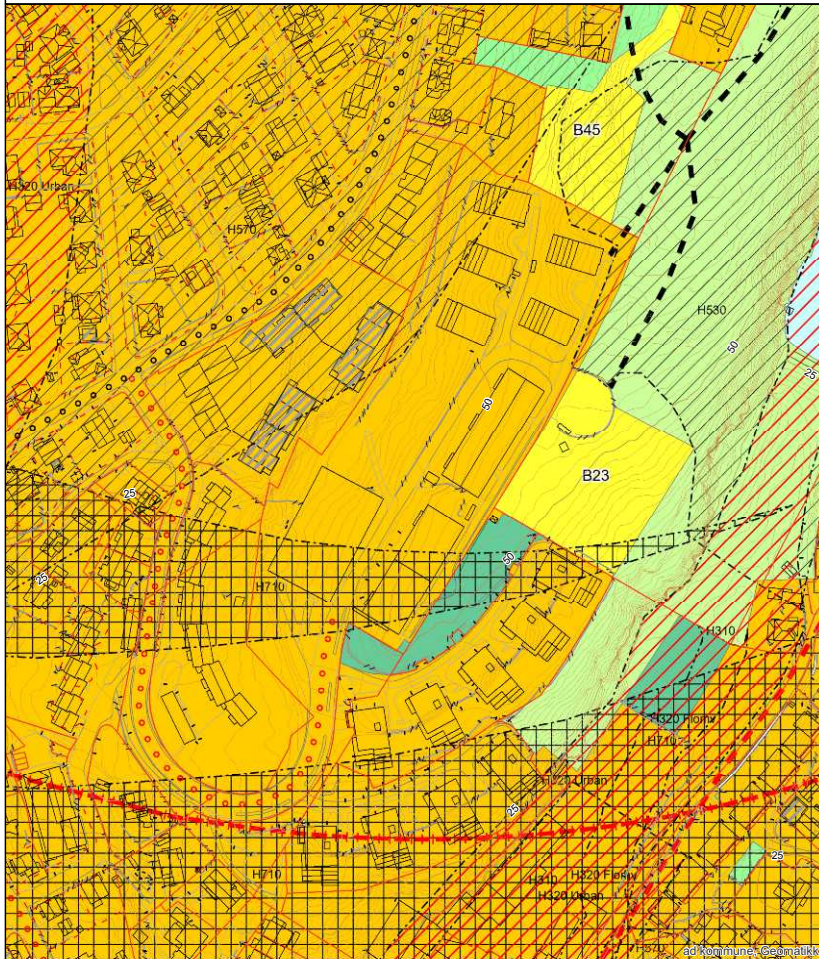
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-06-10



Plandent: 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.



opprettet 15.05.2003

Per André Hansen
landskapsarkitekt mla

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN "BRYGGERIET" FREDRIKSTAD KOMMUNE GNR 208, BNR 1372

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 16.06.05

Bestemmelsene er sist revidert: 01.02.05

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:

- Blokkbebyggelse (område B1-B5)
- Frittliggende småhusbebyggelse (område FS)
- Garasjeanlegg (område G1-G3)

3. Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg (område OK1-OK3)
- Gang-/sykkelvei (område GS1-GS2)
- Fortau (område OF1-OF2)

4. Offentlige friområder:

- Turvei (område OT)

5. Fareområder:

- Høyspenningsanlegg/Transformatorstasjon

6. Spesialområder:

- Parkbelte (område SOP1-SOP2)
- Restriksjonssone (område SOJ)
- Kommunalteknisk virksomhet (område KV)
- Frisiktsone

7. Fellesområder

- Felles lekeplass (område FL1-FL6)
- Felles grøntanlegg (område FG1-FG5)
- Felles avkjørsel (område FA1-FA5)
- Felles parkeringsplass (område FP)
- Felles gatetun (område FGT1-FGT2)
- Felles gangareal (område F1-F3)

§ 25, 2. ledd. Kombinerte formål:

- Bolig/forretning /kontor (område BFK)
- Forretning/kontor/ allmennyttig (område FKA)

1

postboks 50 1605 Fredrikstad Besøksadresse Christianssund allé 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@ark.no
Bank NOR 1030 14 31033 Dags-Nr. 970943961

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Materialbruk og farger på fasader skal bidra til å nedtone og dempe inntrykket av bebyggelsen.

2.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Det tillates kun blendingsfri utelysning. Bratte områder skal sikres mot fall og dette skal anvises i utomhusplanen.

2.3 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-8/79, TA-506 og T-1/86.

2.4 Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.

2.5 Reguleringsplanen tillater utbygd maksimalt 142 boliger (inkl. hybler) hvorav det tillates opparbeidet maksimalt 66 boenheter innenfor område B2, B3, BFK og blokk 1 i område B4.

2.6 Det tillates kun sterkt begrenset bruk av reklameskilt, flaggstenger o.l. Henvisingsskilt til eventuelle bedrifter skal inngå i et felles skiltopplegg. Det skal utarbeides en skiltplan som skal godkjennes av kommunen.

2.7 Bebyggelse, veier og øvrige anlegg skal legges mest mulig skånsomt i terrenget og med minst mulig fylling/sprenning. Eventuelle støttemurer skal som hovedregel oppføres i naturstein. For utbygging kan igangsettes for de enkelte delfelt skal det foreligge fagmessig (tiltaksklasse 3 for vesentlige terrenginngrep) utført utomhusplan som skal være godkjent av kommunen.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt

Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Det tillates opparbeiding av interne gangbroer/ganglinjer for gående og syklende. Disse skal gå klart frem av utomhusplanen. Samlet situasjonsplan og utomhusplan må være innsendt og godkjent før bebyggelse kan oppføres. Fellesområder skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Det skal opparbeides minst 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. For felt FS skal det opparbeides 2 parkeringsplasser inne på hver tomt. Se for øvrig bestemmelser under punkt 4. Trafikkområder og punkt 7. Fellesområder.

3.2 Blokkbebyggelse (område B1-B4)

Maks. tillatt BYA for område B1 er 35 %, for område B2 15%, for område B3 25% og for område B4 35 %.

Maks. gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 15 m for blokkene 1 og 7-22 og tilsvarende 12 m for blokkene 2-6. For blokkene 2-6 tillates en avtrapping av bygningene. Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak.

For område B1 skal parkering skje på markplan og i bygningenes 1.etg.

Samtlige boenheter i B1 og blokk 2 i B4 ha parkering og adkomst via Kringsjø. For resterende parkering og adkomst se pkt. 3.5 Garasjeanlegg.

3.3 Blokkbebyggelse (område B5)

Maks. tillatt BYA for område B5 er 35 % av tomtens nettoareal. Maks. gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 11 m. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

3.4 Frittliggende eneboligbebyggelse (område FS)

Maks. tillatt BYA for område FS er 20 % av tomtens nettoareal. Maks. gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6 m. Maks. mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8 m.

Arker eller takopplett tillates ikke. Bygningene skal plasseres med lengderetning som vist i planen. Eventuelt saltak skal ha møneretning i bygningens lengderetning.

Det tillates innpassing av evt. 1 ekstra leilighet på maksimalt 60 m² BRA pr. enebolig.

3.5 Garasjeanlegg (område G1-G3)

Område G1 skal nyttes som felles parkeringsanlegg for næringsformålene i område FKA og BFK. Arealet kan tillates opparbeidet som et parkeringshus i 2 plan (se snitt/oppriss på reguleringsplanen) hvor maks. gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 3,25 m og maks. mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,0 m. Det tillates adkomst til Bydalsveien 44 over parkeringsanlegget og gjennom område SOP2.

Område G2 består av parkering over 2 plan i fjellhall. Boenheter i område B2, B3 og B4 (kun blokk 1) skal parkere i G2. Plan 1 skal ha adkomst via område OK3 og FA3 og avkjørsel via område OK2. Plan 2 skal ha adkomst og avkjørsel via område FA2 og FGT1.

Område G3 omfatter parkering i 1.etg av eksisterende bygning. G3 er felles for område FKA og BFK.

Eventuelle overskuddsplasser tillates benyttet av områdene B2-B4 og BFK som tilleggs plasser for gjester.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveier (OK1-OK3) og gang-/sykkelveger/fortau (OF1-OF2 og GS1-GS2) som vist i reguleringsplanen.

Gang/sykkelvei skal legges mest mulig skånsomt i terrenget og med minst mulig fylling/sprenning. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein. Traseen angitt i område GS1 og GS2 er veiledende og skal fastlegges endelig i en utomhusplan.

Eksisterende kjøreveier i område OK1 og OK2 skal breddeutvides og legges med mest mulig skånsomt inngrep i fjellet.

Område OK3 er enveiskjørt. Det tillates offentlig trafikk over deler av GS1 for å kunne kjøre fra OK3 til OK2 for nyttekjøretøy.

5. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Formålet omfatter område OT, offentlig turvei. Turveien skal knytte seg til eksisterende turveinett ved Bingedammen og skal opparbeides samtidig med område FL1.

6. FAREOMRÅDER

Innenfor områdene avsatt til formålet finnes eksisterende transformatorstasjoner. Trafo i nordenden av område OK2 beregnes flyttet for å gi plass til utkjøring for område G3 og plan 1 i område G2. Denne trafoen skal bygges inntil bygg nr.1 i område B4 og skal, med samme arkitektoniske uttrykk som bygg nr. 1, fremstå som en del av denne.

Det skal vektlegges estetisk og landskapsmessig tilpasning.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Parkbelte (område SOP1-SOP2)

Område SOP1 skal skjerme mot tilgrensende nabo i syd og tilføre vegetasjon til trafikkområdet. Utforming av arealene samt plantevalg skal fremgå av utomhusplanen. Området skal være opparbeidet før parkeringsarealene tas i bruk.

For område SOP2 skal vegetasjon fungere som en skjerm rundt parkeringsplassen og som en buffersoner mot naboer. Beplantningen skal være helhetlig og skjermende. Det tillates adkomst til Bydalsveien 44 gjennom dette parkbeltet.

6.2 Restriksjonssone (område SOJ)

Innenfor restriksjonssonen/båndlagt trasé for nytt dobbeltspor i tunnel skal bebyggelsen plasseres slik at nødvendig overdekning opprettholdes (min. 15 m).

4

Dersom det under byggarbeidene avdekkes sprekksoner i fjellet innenfor restriksjonssonen skal Jernbaneverket kontaktes for å avklare eventuelle avbøtende tiltak.

Det skal ved prosjektering av fundamenter, valg av materialer mv, velges løsninger som best mulig ivaretar eventuelt fremtidig vibrasjoner/strukurstøy.

6.3 Kommunalteknisk virksomhet (område KV)

Det skal etableres en trykkøkningsstasjon innenfor området. Stasjonen skal bygges inntil bygg nr.1 i område B4 og skal med samme arkitektoniske uttrykk som bygg nr. 1 fremstå som en del av denne.

6.4 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESONRÅDER

7.1 Felles lekeplass (område FL1-FL6)

Området FL1 skal nyttes til felles lekeplass (kvartalslekeplass) med blant annet ball-løkke for delområdene FS, BFK, B1-B5.

I område FL1 skal det etableres parkmessig beplantning som skal skjerme og skape rom. I tilknytning til turveien (område OT) skal bekken som nå ligger i rør reetableres mest mulig naturlig i åpent løp. En naturlig bekk omfattes ikke av lovens bestemmelser om brønner, men det skal her etableres et overløp som sikrer at kun en begrenset vannmengde går i åpent løp, mens overskytende vannmengder fortsatt skal ledes i eksisterende lukket løp. Endelig utforming skal fremgå av en utomhusplan. Området vil også fungere som nærekeplass for område BFK og FS. Evt. sikring av dammen skal fremgå av utomhusplanen og skal være i henhold til gjeldende forskrifter.

Videre skal det opparbeides mindre nærekeplasser (områdene FL2-FL6) som er felles for områdene B1-B5. Lekeplassene skal anlegges skånsomt i terrenget og skal tilpasses terrengformen. De anviste lekearealene i planen er veiledende og skal anvises nærmere i en utomhusplan. Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

Samtlige anviste lekeplasser skal ligge inntil kommunikasjonslinjene for gående og sykklende som vist i reguleringsplanen.

Eventuelle trær i områdene skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater. Opparbeidelse av lekeområdene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplusstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

FL1 skal være opparbeidet samtidig som første byggetrinn. Boenhetene i område BFK, FS og B1-B5 skal ikke tas i bruk før FL2-FL5 er ferdigstilt.

5

7.2 Felles grøntanlegg (område FG1-FG5)

I område FG1 tillates noe utfylling/skjæring i forbindelse med opparbeiding av vei/parkeringsanlegg. Berørte soner skal da istandsettes med beplantning. Arealet skal i størst mulig grad bevares i naturlig stand.

Område FG2 skal bestå av et plantefelt som skiller gang/sykkelvei fra adkomstveien til Kringsjå.

Områdene FG3 og FG4 er felles for alle beboerne og skal bevares som mest mulig uberørte soner mot tilgrensende eiendommer. Det tillates noe utfylling/skjæring i disse arealene i forbindelse med opparbeiding av vei/parkeringsanlegg. Berørte soner skal da istandsettes med beplantning.

Område FG5 er også felles for beboerne. Det skal fungere som et stipleareal for brukerne av område BFK og FKA samt beboerne i området forøvrig. Det skal etableres vegetasjon (hovedsakelig trær) i området. Det tillates nyttetraffikk til og fra område FGT2 via trasé som skal anvises i utomhusplan.

FG1 skal ferdigstilles før boenhetene i B1 kan tas i bruk. FG3 og FG4 skal ferdigstilles før boenhetene i B4 og B5 kan tas i bruk. Område FG5 skal ferdigstilles før område BFK og FKA kan tas i bruk.

7.3 Felles avkjørsel (område FA1-FA5)

FA1 er felles for blokkene 3-6. Innenfor område FA1 tillates det opparbeidet inntil 33 parkeringsplasser. Traseen angitt i område FA1 er veiledende og skal fastsettes endelig i utomhusplanen.

Område FA2-FA5 skal opparbeides som vist i planen. FA2 er felles for brukerne av plan 2 i område G2. Område FA3 er enveiskjørt og er felles for brukerne av område G3, plan 1 i område G2, og område FGT2 (Gatetun). FA4 er felles for brukerne i plan 2 i område G2.

7.4 Felles parkeringsplass (område FP)

Område FP er felles for område B5 og blokk 2 i område B4. Anvist utforming av område FP er veiledende og endelig utforming skal fastsettes i utomhusplanen.

7.5 Felles gatetun (område FGT1-FGT2)

Gatetunene er felles for område B1-B5, FS, BFK og FKA. For begge områdene gjelder at hele eller deler kan gjøres kjørbart.

FGT2 skal være stengt for gjennomkjøring med unntak for varelevering, brøyting og lignende.

Område FGT2 skal være opparbeidet før område FKA tas i bruk. Det tillates opparbeiding av parkeringsplasser for bevegelseshemmede i område FGT2. Endelig utforming av arealet skal fremgå av utomhusplanen og skal tilpasses bruken av bygningen i område FKA.

7.6 Felles gangareal (F1-F3)

Område F1 skal nyttes som felles gangadkomst til eksisterende blokker utenfor planen (Kringsjå 11 A og B).

Område F2 skal være felles for område BFK og B1-B5. Formålet omfatter gangbro, trappehus og heistårn. Trappehuset og gangbroa skal også være åpen for allmenn, umotorisert ferdsel. For trappetårn/heistårn tillates en gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng på 30 m.

Område F3 er felles for område BFK og B1-B5. Området er også åpent for allmenn umotorisert ferdsel. Den øvre gjennomgående gangveien skal dimensjoneres for kjøring med utrykningskjøretøy og brannbiler. Angitt trasé er veiledende og skal fastlegges endelig i en utomhusplan.

8. KOMBINERTE FORMÅL**8.1 Bolig/ Forretning /Kontor (område BFK)**

Innenfor feltet tillates boliger, forretninger, kontorer eller en kombinasjon av disse. Maks. tillatt BYA = 100%.

Maksimal gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 18 meter. Bygningen skal ha flatt tak.

Det skal opparbeides minst 1,2 parkeringsplass pr. 50 kvm gulvflate for forretning og kontor. For bolig beregnes 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering for næringsformålene skal skje i område G1 og G3 og parkering for boligene skal skje i område G2.

8.2 Forretning/ Kontor/ Allmenntilg (område FKA)

Innenfor feltet tillates allmenntilg aktivitet, forretninger, kontorer eller en kombinasjon av disse. Maks. tillatt BYA = 100%.

Innenfor areal avsatt til formålet tillates evt. intern ombygging samt riving av takoverbygg. Den gamle bebyggelsen skal bevares og fremheves mest mulig. Det tillates enkle fasadeombygginger.

Spørsmål/saker om ombygging skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

Ved evt. brann eller lignende tillates gjenoppført bygning i 2 etg. med samme grunnflate og grunnriss som eksisterende bebyggelse.

Det skal opparbeides minst 1,2 parkeringsplass pr. 50 kvm gulvflate for forretning, kontor og allmenntilg. Parkering skal skje i område G1 og G3.

opprettet 15.05.2003

Per André Hansen
landskapsarkitekt mla

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Etappevis utbygging

Utbygging av boliger skal følge Fredrikstad Kommunes utbyggingsprogram for boliger. Det tillates ikke delvis utbygging innenfor hvert av områdene B1-B5 og BFK.

Igangsettingstillatelse for boligbebyggelse lavere enn kote 15 samt for boliger avhengige av parkeringsplass i fjellanlegg (område G2) skal ikke gis før Bingedammen er tilfredsstillende sikret i henhold til "Forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg". Kontrollmyndighet for slike sikringsarbeider er NVE.

9.2 Helhetsplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan for de ulike delområdene FGT1-FGT2, L1 og FG5 for utbygging igangsettes. Planen skal godkjennes av kommunen.

9.3 Trafikktiltak

Bygeområdene tillates ikke tatt i bruk før tiltak for å redusere gjennomgangstrafikk i Bydalen er gjennomført.

8

postadr: 2012 2012 Fredrikstad Besøksadr: Christiansunds allé 4 2013 Fredrikstad
tlf: 69 95 50 00 fax: 69 95 50 01 e-post: post@ark.no
Bank: NOR 1000 14 31034 Dereg-Nr.: 970943991

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

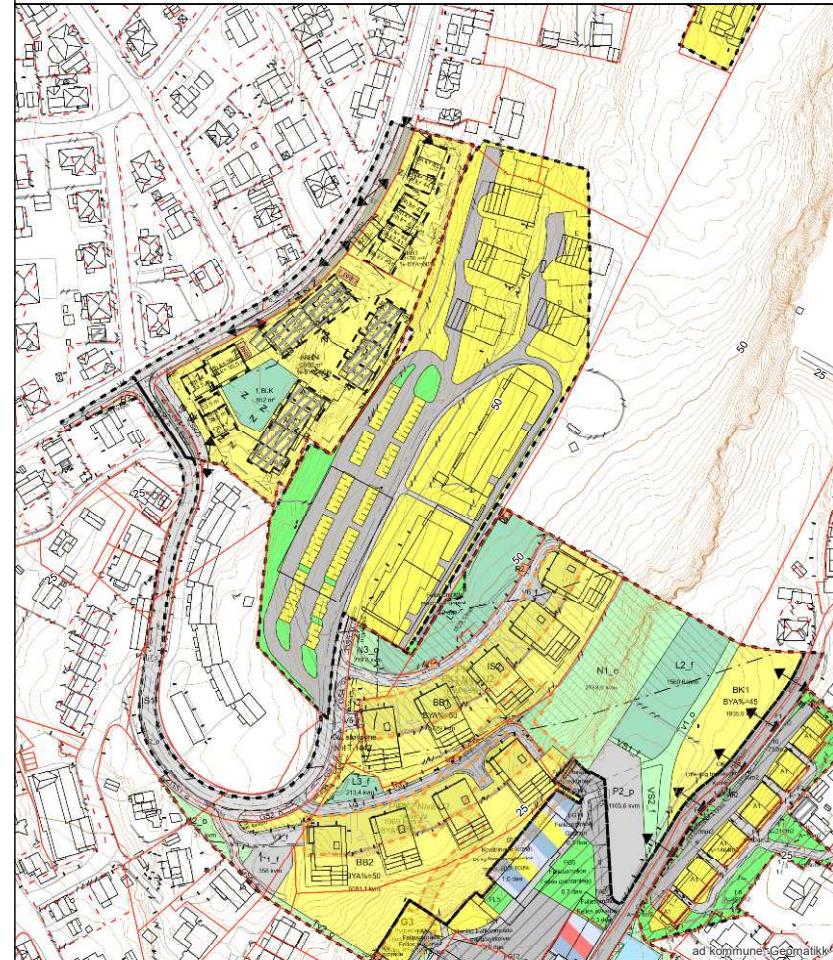
Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-06-10



Planident: 1025.534.58 Datakilde: Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato: 7.8.1972, 21.6.2012, 16.6.2005 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Reguleringsendring del av Bryggeriet, Søndre del av Bratthammeren, Bryggeriet

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.



**Detaljregulering
Reguleringsbestemmelser til
Reguleringsendring for del av Bryggeriet,
Fredrikstad kommune**

Planbestemmelser datert: 08.07.2010
Dato for siste rev. av bestemmelsene: 14.08.2012 ihht. Bystyrets vedtak
Dato for kommunestyrets godkjenning: 21.06.2012
Plan-ID: 01061025

Generelt

a) Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

b) § 12-5 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse – frittliggende eneboligbebyggelse (B1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert bebyggelse (BK1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-2)
 - Renovasjonsanlegg (R1-4)
 - Annen særskilt angitt bebyggelse, trafo (EL1)
 - Lekeplass (L1-3)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjørevei (V1-6)
 - Fortau (F1-2)
 - Gang-/sykkelvei (GS1-6)
 - Parkeringsplasser på grunnen (P1-2)
 - Parkeringshus/-anlegg (PK1-3)
3. Grønnstruktur:
 - Naturområde (N1-3)
 - Tuvei (TV1-2)
 - Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

c) § 12-6 Hensynssoner:

1. Sikringssoner:
 - Frisikt
2. Støysoner:
 - Gul sone ihht T-1442.
3. Faresoner:
 - Høyspeningsanlegg (EL1)
4. Infrastruktursone:
 - Krav til infrastruktur

§1. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet

1.1 Boligbebyggelse - frittliggende eneboligbebyggelse

- a) Områdene B1 og B2 tillates ikke bebygd, men utgjøres av den delen av eksisterende boligeiendommer som inngår i frisiktsone mot vei.

1.2 Boligbebyggelse - konsentrert bebyggelse

- a) Innenfor byggeområde BK1 tillates oppført eneboliger i kjede, rekkehus, lavblokkbebyggelse eller kombinasjoner av dette.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal for BK1 er 45% BYA.
- c) Maksimalt tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1 er 6,5/9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 meter over ferdig planert terreng.
- d) Det tillates maks 5 enheter innenfor BK1.
- e) Det stilles ikke krav om ny detaljregulering for delfeltet BK1. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise interne veier, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart.

1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

- a) Innenfor områdene BB1 og BB2 tillates oppført boligblokker. Anvist plassering er veiledende, men det er et krav at bebyggelsen skal danne en åpen lamellstruktur som gir mulighet for utsikt mellom blokkene for bakenforliggende bebyggelse. Endelig plassering av bebyggelsen fastsettes av kommunen. Maksimalt tillatt BYA er 50 %.
- b) Maks gesims- og mønehøyde er 14 meter over tilstøtende boliggate og ikke høyere enn henholdsvis kote + 61.00 for felt BB1 og kote + 49.00 for felt BB2. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 10% av byggets grunnflate.
- c) Utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til takkonstruksjon, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for uteboder er 4,5 m. Uteboder skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligbebyggelsen selv om de ikke skal bygges samtidig – med mindre behovet er vist dekket ved innvedige boder.
- d) Det stilles ikke krav om ny detaljregulering for delfeltene BB1-2. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise interne veier, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart.
- e) Innenfor områdene BB1-2 skal det opparbeides uteoppholdsarealer i tilknytning til inngangssoner for hver blokk. Uteoppholdsarealene skal til sammen være minimum 500 kvm og ikke mindre enn 25 kvm ved hver inngangssone.
- f) Avslutning av terrasser på terreng skal tilpasses terrenget med gode overganger.

1.4 Renovasjonsanlegg

Innenfor områdene R1-4 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.

1.5 Høyspenningsanlegg - Trafo

Innenfor området EL1 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

1.6 Lekeplass

- Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- Innenfor området L2 skal det opparbeides en balløkke på minimum 20 x 30 meter.

1.7 Kjørevei

- V3 og V5 skal tjene som adkomst til p-kjellere PK1 og PK2.
- V4 skal gi adkomst til BB2 og V6 skal gi adkomst til BB1.

1.8 Gang-/sykkelvei

- GS1-4 skal ha funksjon som interne gangforbindelse mellom regulerte byggeområder og Skytterveien.
- GS5 skal tjene som gangveiforbindelse mot boligkater i syd.

1.9 Parkeringsplasser på grunnen

- P2 skal ha funksjon som p-plass for regulert nærings- og boligbebyggelse innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005, og som gjesteparkeringsplass for området BK1.
- Ved endelig utforming av P2 skal det etableres en turveiforbindelse mellom turvei TV1 og regulert turvei innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.

1.10 Parkeringshus/-anlegg

- PK1 tillates opparbeidet i 2 plan og skal ha funksjon som p-kjeller og sportsbod for regulert boligbebyggelse innenfor BB1. Maks tillatt BYA for PK1-2 er 90%. Maks tillatt BYA for PK3 er 100%.
- PK2 tillates opparbeidet i 2 plan og skal ha funksjon som p-kjeller og sportsbod for regulert boligbebyggelse innenfor BB2.
- Endelig plassering av p-kjeller fastsettes av kommunen samtidig med plassering av ny bebyggelse innenfor områdene BB1 og BB2 jmf pkt. 1.3.
- Den delen av p-kjeller som blir synlig over terreng skal forblendes med egnet materiale eller skjermes med beplantning. Endelig utformning og materialvalg skal fremgå av samlet landskapsplan for hvert delfelt jmf. pkt. 1.3.
- PK3 (fjellhall) skal tjene som parkerings-/lagerhus for bebyggelsen innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.

1.11 Grønnstruktur- Naturområde

- All vegetasjon i områdene N1-3 skal bevares i sin helhet.
- Det tillates ingen søknadspåkravende tiltak innenfor områdene.

1.12 Grønnstruktur- Turvei

- TV1 skal tilknyttes eksisterende turveinett mot Bingedammen og være åpen for allmenn fri ferdsel.
- TV2 skal ha funksjon som intern gangveiforbindelse mot Bydalen og være åpen for allmenn fri ferdsel.

1.13 Grønnstruktur- Vegetasjonsskjerm

VS1-2 skal fungere som skjerm mellom parkeringsareal P2 og grøntområdene L2 og TV1. Beplantningen skal være en blanding av vintergrønt og løvfellende trær og busker.

1.14 Sikringssoner - Frisikt

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.

1.15 Infrastruktursone – fremtidig trasé for nytt dobbeltspor, jernbane

- Det tillates ikke inngrep innenfor områdene IS1-2 i samme vertikallnivå som planlagt fremtidig dobbeltspor for jernbane.
- Dersom det under byggearbeidene avdekkes sprekksoner i fjellet innenfor infrastruktursonen skal Jernbaneverket kontaktes for å avklare eventuelle avbøtende tiltak. Det skal ved prosjektering av fundamenter, valg av materialer mv, velges løsninger som best mulig ivaretar eventuelt fremtidig vibrasjoner/strukturstøy.
- Innenfor IS2 skal ny bebyggelse plasseres slik at nødvendig overdekning opprettholdes (min. 15 m).

§2. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet.

2.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det skal vektlegges at ny bebyggelse får en høy arkitektonisk kvalitet. Det tillates ikke fargebruk som i særlig grad forsterker bebyggelsens eksponering i landskapet.

2.2

De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. For utbygging kan inngangssettene skal det foreligge en samlet situasjonsplan og fagmessig utført landskapsplan som skal være godkjent av kommunen. Det tillates kun nedadrettet og blendingsfri utebelysning.

2.3

Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

§3. Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning

3.1 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§5. Antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov

5.1 Det tillates oppført inntil 132 nye boenheter innenfor planområdet.

§6. Bestemmelse for å sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur.

6.1 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatorens varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§7. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning.

7.1 Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut / inn av reguleringsområdet skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen, som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkregulerings tiltak.

7.2 Det skal opparbeides minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet innenfor planområdet.

7.3 Innenfor hvert av områdene BB1 og BB2 skal det opparbeides til sammen minimum 24 p-plasser for gjester. Gjesteplassene skal plasseres i tilknytning til interne tilførselsveier V4 og V6 eller i tilknytning til p-kjellerer PK1-2.

7.4 Det skal avsettes plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet i tillegg til boenhetenes sportsboder.

§8. Krav om tilrettelegging for vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5.

8.1 Alle boliger skal være tilrettelagt for vannbåren varme.

§10. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert.

10.1 Regulerte interne trafikkområder og gangarealer (F1-2, V1-6, GS1-6, TV2) skal være opparbeidet som vist i planen før boligene i felt BB1 og BB2 gis brukstillatelse – eller senest førstkomende vår dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret. Fartsgrense for V1 skal skiltes til 30 km/t før bebyggelsen tas i bruk.

10.2 Krysset V1/V2 skal utbedres slik planen viser før mer enn 75 nye boenheter gis brukstillatelse.

10.3 Særskilt landskapsplan for hvert enkelt lekeområde skal være godkjent av kommunen før arbeidet med disse igangsettes.

10.4 Lekeplass L1 skal være opparbeidet før første boligblokk tas i bruk. Lekeplass L2 og turvei TV1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BB2 tas i bruk. Dersom bolig ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates jord- og plantearbeider utført påfølgende vår.

10.5 Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

10.6 Igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BK1 og tiltak innenfor L2, TV1, VS1-2 og P2 skal ikke gis før Bingedammen er tilfredsstillende sikret i henhold til "Forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg". Kontrollmyndighet for slike sikringsarbeider er NVE.

10.7 Vegetasjonsskjermer VS1-2 skal opparbeides og beplantes før P2 tas i bruk, eller senest påfølgende vår dersom P2 tas i bruk i vinterhalvåret.

10.8 TV1 skal være ferdig opparbeidet før BK1 eller L2 kan tas i bruk.

10.9 BK1 tillates ikke tatt i bruk før tiltak for å redusere gjennomgangstrafikk i Bydalen er gjennomført. Adkomstvei OK1 (i reguleringsplan for Bryggeriet, plan-ID: 0106 534) skal være ferdigstilt før BK1 tas i bruk.

§14. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

- a) Kjørevei V1-2 er offentlig vei.
- b) Kjørevei V3-6 skal være felles adkomstveier og holdes åpne for allmenn fri ferdsel til fots og med sykkel.
- c) F1-2 skal være offentlige trafikkarealer.
- d) EL1 skal være offentlig eiet.
- e) Anlegg for lek (L1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet. L2 skal også være felles for beboere innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.
- f) GS1-6 skal være offentlige gang-/sykkelveier.
- g) Turvei TV1-2 skal være offentlig turvei.
- h) P1 skal være felles for alle beboere innenfor BB1 og BB2.
- i) P2 skal være privat eiet.
- j) R1-2 skal være felles for alle beboere innenfor BB1 og R3-4 skal være felles for alle beboere innenfor BB2.

Rambøll AS
tlf 69 95 45 00
www.ramboll.no

Plan nr.: 58

Reguleringsbestemmelser for søndre del av Bratthammeren.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal parkeringsplasser (garasjer), gater og bebyggelse plasseres slik som planen viser.
- § 2. Bygningene skal oppføres i mur eller betong (lettbetong) med etasjeskillere av brannfast materiale.
- § 3. Bebyggelsen skal innredes til beboelse.
- § 4. Blokkene skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen og tallene angir de maksimalt tillatte antall etasjer som bygningene skal ha.
- § 5. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utforming og behandling.
- § 6. Garasjer (parkeringsplasser) kan plasseres som vist på planen. Det skal være minst 1 biloppstillingsplass (garasje/parkeringsplass) pr. leilighet.
- § 7. Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.
- § 8. Bygningene skal ha flatt tak med utvendig avløp. Takoppbygg tillates ikke.
- § 9. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- § 10. Farger på bolighus og garasjer skal godkjennes av bygningsrådet.

Grunnkart

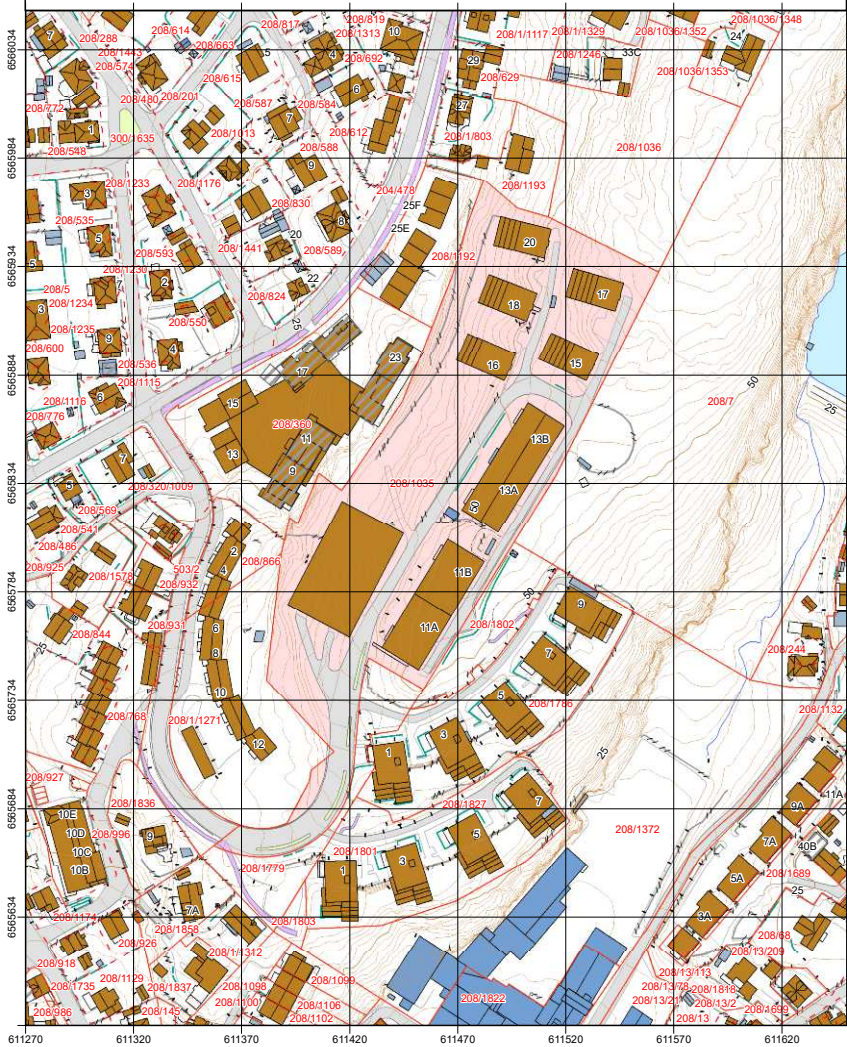
Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-06-10



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



Grunnkart med ortofoto

Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-06-10



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

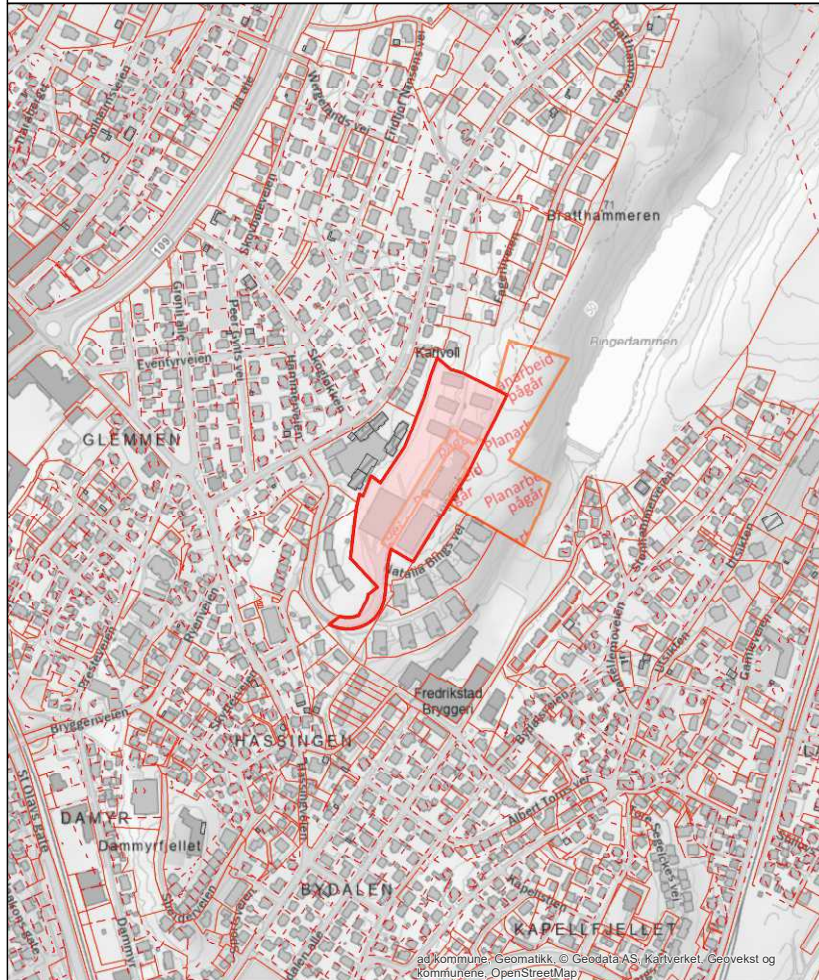
Adresse: Kringsjå 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-06-10



Planident: 1228
Plannavn: Bryggerifjellet III

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 10.06.2024

Til informasjon!

Eiendom: 208/1035 Kringsjå 11 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
FBV- avd. Boligtilsyn

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



Opplysninger til eiendomsmeidler

Fredrikstad, 10. juni 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 1035 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 10.6.2024

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

Eiendomsrapport for 208 / 1035 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer Type Status Plassering Innhold Volum

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer Varennummer Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID Lokallet Registreringsdato Utforming Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Oversiktskart

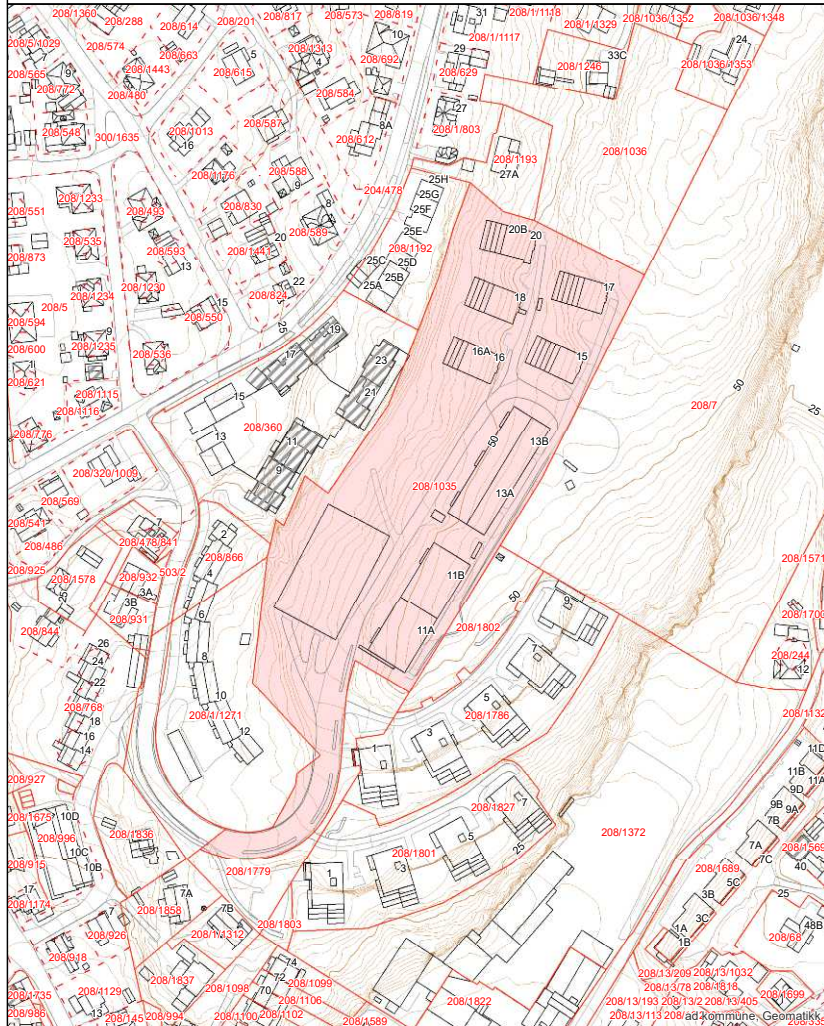
Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-06-10



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



Matrikelkart

Adresse: Kringsjø 13B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0



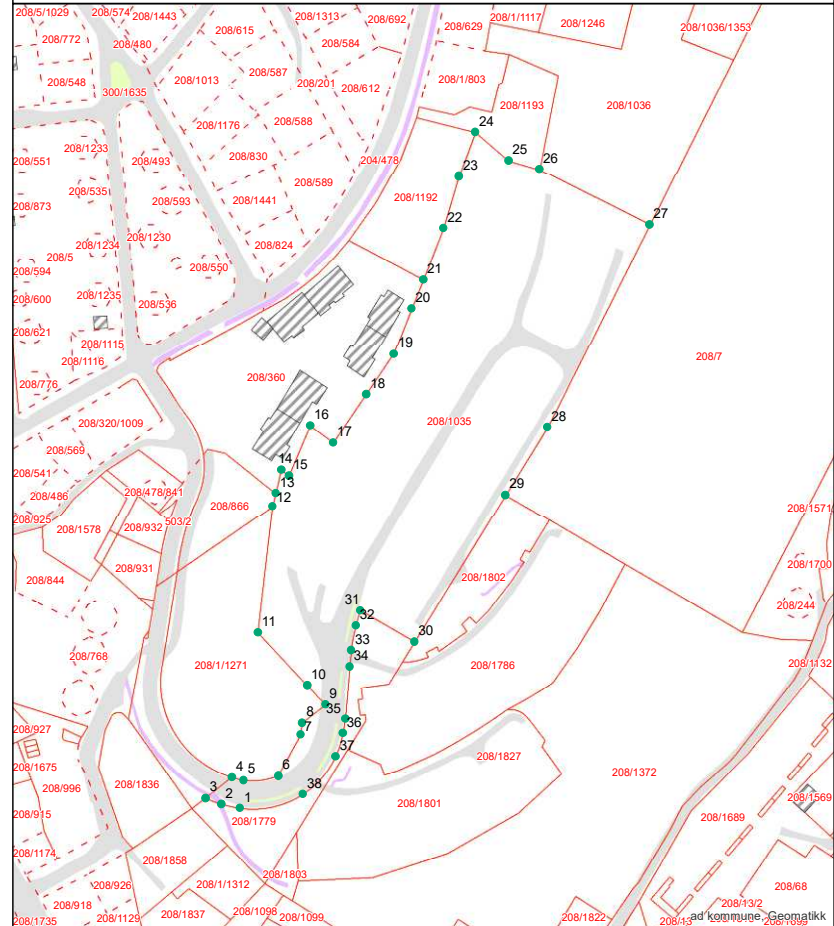
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-06-10



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 matrikelloven §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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.6.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerkeid	Koordinatsystem
21542.1		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.6.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Noed	Dist	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565662.02213	611373.748861	ikke spesifisert	8.56	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	45.007
2	6565663.96443	611365.023272	ikke spesifisert	7.8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	45.028
3	6565666.74029	611357.747892	ikke spesifisert	15.40	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565676.24339	611369.97074	ikke spesifisert	5.54	Umerket		Toedritt med målebånd	14	45.837
5	6565674.99374	611375.368224	ikke spesifisert	16.56	Umerket		Toedritt med målebånd	14	28.259
6	6565677.06605	611391.540288	ikke spesifisert	21.41	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
7	6565695.68124	611401.763969	ikke spesifisert	5.61	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
8	6565701.43865	611402.518627	ikke spesifisert	13.61	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
9	6565709.76565	611413.276037	ikke spesifisert	12.29	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
10	6565718.71078	611404.861866	ikke spesifisert	33.39	Ukjent		Terningmålt	14	0
11	6565742.99913	611381.97674	ikke spesifisert	58.8	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
12	6565801.10989	611388.810337	ikke spesifisert	6.16	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
13	6565807.1585	611390.226871	Jord	11.22	Otterlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565818.07627	611392.77419	ikke spesifisert	4.53	Umerket		Terningmålt	10	0
15	6565815.38268	611396.399251	ikke spesifisert	25.09	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
16	6565838.44756	611406.220107	ikke spesifisert	13.23	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
17	6565830.56333	611416.826668	ikke spesifisert	27.16	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
18	6565852.95311	611432.177845	ikke spesifisert	22.5	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
19	6565871.50153	611444.889254	ikke spesifisert	22.42	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
20	6565892.32783	611453.14165	ikke spesifisert	14.5	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
21	6565905.79568	611458.479568	ikke spesifisert	25.45	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0
22	6565929.45169	611467.84564	ikke spesifisert	25.15	Umerket		Toedritt med målebånd	14	0

side: 2

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1035/0

Bruksnavn	BRATTHAMMAREN I	Beregnet areal	21 542.3
Etablert dato	06.01.1970	Historisk oppgitt areal	24 253.0
Oppdatert dato	25.04.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/48 0
Bratthammeren Borettslag	948699621	F - Fester		OBOS	1/1
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		20/480
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
CHRISTINE SUNDGOT- BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
ELISABETH SUNDGOT- BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	04.03.2021	04.03.2021		
OP - Oppmålingsforretning	02.03.2021	04.03.2021	2020/7437	
OP - Oppmålingsforretning	02.03.2021	04.03.2021	2020/7437	

10.06.2024

side 1 av 14

Rapporten er levert av Geodata AS

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.6.2024

23	6565953.5436	611475.034798	Ikke spesifisert	21.62	Umerket	Taustøtt med målebånd	14	0
24	6565973.80848	611482.519126	Ikke spesifisert	20.36	Umerket	Totalsasjon	14	0
25	6565980.62551	611498.019528	Ikke spesifisert	14.77	Umerket	Totalsasjon	14	0
26	6565956.53589	611512.197565	Ikke spesifisert	56.96	Umerket	Taustøtt med målebånd	14	0
27	6565931.16927	611563.169368	Ikke spesifisert	104.75	Umerket	Taustøtt med målebånd	14	0
28	6565837.71406	611515.975372	Ikke spesifisert	36.84	Umerket	Taustøtt med målebånd	14	0
29	6565806.45441	611496.527216	Jord	79.7	Offentlig godkjent grensemerke	Totalsasjon	14	0
30	6565738.79467	611454.491398	Jord	28.9	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6565753.24723	611429.483373	Ikke spesifisert	7.34	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	40.013
32	6565746.2168	611427.418589	Ikke spesifisert	11.53	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	90.024
33	6565734.91584	611425.188819	Ikke spesifisert	7.67	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6565727.2771	611424.50125	Ikke spesifisert	24.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6565703.18274	611422.400319	Ikke spesifisert	6.72	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	42.024
36	6565696.56136	611421.311839	Ikke spesifisert	11.23	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	40.022
37	6565685.88393	611417.980117	Ikke spesifisert	23.36	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	40.02
38	6565688.46824	611402.928699	Ikke spesifisert	30.54	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	42.508

side: 3

OP - Oppmålingsforretning	02.03.2021	04.03.2021	2020/7437
AF - Annen forretningstype	05.03.2020	05.03.2020	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	
OP - Oppmålingsforretning	21.02.2017	10.03.2017	10/8139
OP - Oppmålingsforretning	27.10.2015	11.01.2016	15/2805
AF - Annen forretningstype	29.07.2015	29.07.2015	
OP - Oppmålingsforretning	28.05.2015	28.05.2015	2015/2805
OP - Oppmålingsforretning	13.08.2014	22.08.2014	177/14
AF - Annen forretningstype	04.05.2012	04.05.2012	
AF - Annen forretningstype	13.01.2011	13.01.2011	
OP - Oppmålingsforretning	27.07.2010	27.07.2010	J150/2010
AF - Annen forretningstype	26.07.2010	26.07.2010	
ON - Omnummerering	07.01.1994		
DL - Kart- og delingsforretning	06.01.1970		
AF - Annen forretningstype	28.10.1969	03.02.2010	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		21 542.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13391378	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13391386	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13391394	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13391408	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13391416	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
13391424	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
13391432	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
193901441	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193901468	0	999	TB - Tatt i bruk

Bygning 13391378: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	779.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	779.0
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	93.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	160.0	0.0	160.0	0.0
U02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
H03	2	128.0	0.0	128.0	0.0
U01	2	172.0	0.0	172.0	0.0
H01	2	185.0	0.0	185.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391378-1	T - Tilbygg	RA - Rammetilføelse	15.01.2024

Statuser for bygningsendring

Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 13391386: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	779.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	779.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	93.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	160.0	0.0	160.0	0.0
U02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
H01	2	185.0	0.0	185.0	0.0
U01	2	172.0	0.0	172.0	0.0
H03	2	128.0	0.0	128.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391386-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	15.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 13391394: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	651.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	651.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	93.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	80.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
H02	2	160.0	0.0	160.0	0.0
U01	2	172.0	0.0	172.0	0.0
H01	2	185.0	0.0	185.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391394-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	15.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 13391408: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	651.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	651.0
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	93.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	80.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	160.0	0.0	160.0	0.0
U02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
H01	2	185.0	0.0	185.0	0.0
U01	2	172.0	0.0	172.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391408-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	15.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 13391416: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	491.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	491.0
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	93.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	86.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U02	2	134.0	0.0	134.0	0.0
U01	2	172.0	0.0	172.0	0.0
H01	2	185.0	0.0	185.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391416-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	15.01.2024

Bygningsendringer

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 13391424: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vånlig registrering	BRA Bolig	5 791.0
Antall boenheter	72	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	5 791.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	72.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0106	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	76.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0403	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	71.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	16	968.0	0.0	968.0	0.0
U01	8	968.0	0.0	968.0	0.0
H01	16	968.0	0.0	968.0	0.0
H03	16	968.0	0.0	968.0	0.0
U02	0	951.0	0.0	951.0	0.0
H02	16	968.0	0.0	968.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391424-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	15.01.2024

Arealendringer

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

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 13391432: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	5 791.0
Antall boenheter	72	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	5 791.0
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974
EB - Endre bygningsdata	07.12.2022	07.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	62.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0108	62.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	75.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	73.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0406	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	73.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	71.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	8	968.0	0.0	968.0	0.0
H04	16	968.0	0.0	968.0	0.0
H01	16	968.0	0.0	968.0	0.0
H03	16	968.0	0.0	968.0	0.0
U02	0	951.0	0.0	951.0	0.0
H02	16	968.0	0.0	968.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13391432-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	15.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.01.2024	15.01.2024

Bygning 193901441: 181 - Garasjethus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

Bygning 193901468: 999

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kringsjø	11A		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	11B		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	13A		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	13B		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	15		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	16		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	16A		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	17		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	18		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	20		1605 FREDRIKSTAD
Kringsjø	20B		1605 FREDRIKSTAD



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

Stavlund AS
v/Jonas Strand Mikalsen
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

7873402

3541/115 11.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.06.2024.

Boligselskap: 3541 Bratthammeren Borettslag
Organisasjonsnr: 948.699.621
Andelseier: Lea Rebecca Pettersen
Leieobjektnr: 115
Adresse: Kringsjø 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 115
Borettsinnskudd: kr 32.000,-
Hjemmeside: <http://web4.herborvi.no/3541>

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. **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 78963229.
- Opplysninger om ferdigstest/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.
- Økning felleskostnader med 10% fra 01.08.24 grunnet økte driftskostnader.
- Borettslaget ønsker rehabilitering/vedlikehold av betong, vinduer og vegger. Det er snakk om en opplåning på hele prosjektet. Pris for rehabiliteringen satt til 54 200 000. Oppstart for prosjekt er ønskelig så fort som mulig. Prosjektledelse av OBOS prosjekt.
- Parkering følger leiligheten: nei . Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Borettslaget disponerer parkeringsplasser/parkeringshus for utleie. Kontakt styret for ytterligere informasjon om tildeling, evt. venteliste. Hvis selger leier garasje plass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avvirket ved omsetning av andeler.
- Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/bratthammeren
- Ansvarlig for nøkkelbestilling- kontakt OBOS Østfold. (Epost: ostfold@obos.no)
- Ikke lov å installere varmepumpe.
- Ved utskifting av gamle sluk, kontakt leder for bestilling av arbeider, de har løpende avtale med Arne Nilsen.
- Styret har laget en plan for vedlikehold som inneholder skifte av alle vinduer og etterisolering. Arbeider er p.t. ikke igangsatt.
- Alle p-plasser i anlegget er klargjort for elbillading. Beboer bestiller selv lader og ladeabonnement via Ohmia's nettside. Tel. 46426000

- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene for langblokkene, gjelder 11 A og B, 13A og B (ikke terrasseleilighetene)
- Dyrehold: Andelseier må søke styret, via Vibbo eller epost: bratthammeren@styrerrommet.no
- Felles vaskeri med tørketromler. Betaling via kort.
- Det skal bygges nye boliger på nordsiden. Se: <https://sru.fredrikstad.kommune.no/api/utvalg/207/moter/26890/dokumenter/0>

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-1142619210	A	3.482.758,-	3 år 1 md.	2		Flyt	4,59%
* OBBK01-98207800090	A	15.716.053,-	25 år	12		Flyt	5,85%

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 3.780,- pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.158,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
506,-		4.876,-	16.494,-	109.043,-

Festetomt utgjør 6 677 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HUS601-1142619210	17.937,-	540,-
* OBBK01-98207800090	80.944,-	515,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

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 Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@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 framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

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 ansvarfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Elin Merethe Lilleng Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD, e-post: e.m.lilleng@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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 forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. 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 overtakelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

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

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

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 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 kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3541

Bratthammeren Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bratthammeren 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:

17. april 2024 kl. 18:30, Scandic Hotel City, Gunnar Nilsens gate.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søppelhåndtering med mer
8. Støtteordninger ENOVA
9. Vedlikehold og finansieringsplan
10. Informasjonssplikt
11. Styrehonorar for 2024 opprettholdes på samme nivå som året før
12. Sette opp bom til parkering på garasjetak
13. Beredskapsplan
14. Innglassing av veranda
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratthammeren 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått 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%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg
1. Til Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 279 000

Sak 7

Søppelhåndtering med mer

Forslag fremmet av:
Robert Elias Hansen, Kringsjå 11 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Styret i Bratthammeren Borettslag

24.02.2024, Fredrikstad

Robert Elias Hansen

Kringsjå 11B

1605 Fredrikstad Innledning:

Innledning: Undertegnede ønsker i hovedsak å fremlegge tre saksfremstillinger for styret i Bratthammeren Borettslag. Det må være underforstått at flere av saksfremstillingene er del av en større vedlikeholdsplan for borettslaget, hvor det må forstås at det vil være nødvendig å iverksette tiltak over en periode på flere år. Grunnet et stort vedlikeholdsetterlep i borettslaget, vil flere av forslagene ikke kunne igangsettes før styret har gjort andre viktige prioriteringer først. Det er flere av saksfremstillingene som også vil kreve flertall i generalforsamling før eventuell gjennomføring. Her er det svært viktig at styret fører prioriteringsrekkefølge, hvor hastegrad på vedlikehold av nødvendighet må prioriteres. Det forutsettes at styret prioriterer på en slik måte at felleskostnadene for hver enkelt andelshaver ikke blir uforholdsmessig store og overskrider det som allerede må budsjetteres til ordinært vedlikehold for kommende regnskapsår.

Hovedtrekk: Nødvendig vedlikehold av borettslaget og påfølgende fremdriftsplan for iverksettelse av dette. Byggeteknisk tilstandsrapport av borettslaget og bygningsmasse, herunder energieffektivisering i samarbeid med ENOVA. Umiddelbar utbedring av oppståtte lekkasjer og vannskader. Brannsikring og gjennomføring av allerede vedtatte styrevedtak. Nødvendig vedlikehold av garasje og tilhørende teknisk utstyr. Gjennomgang av teknisk utstyr tilhørende vaskerom. Forholdsmessig håndtering av søppel og restavfall for beboere. Tydelig forbedring av kommunikasjon, dokumentflyt og saksgang mellom beboere og styrets representanter, herunder også bedre bruk av digitale plattformer som Vibbo - hvorpå styret i dag kun bruker en svært liten del av de mulighetene plattformen gir. Innsyn og begrunnelse for særskilt vedtatte styrevedtak. Innsyn og gjennomgang av saksprosess mellom representanter for OBOS, advokat og styret vedrørende oppstart av planinitiativ 'B23' ved Skolt Eiendom og detaljregulering for Bryggeriet II.

Side 1 - Innledning

Saksfremstilling 1: Styret i borettslaget skal fremlegge og iverksette en konkret plan for hvordan styret ønsker å forbedre den i dag uholdbare og uforholdsmessig dårlige søppelhåndteringen for beboere og andelshavere i Bratthammeren Borettslag.

Grunnlag for saksfremstilling:Situasjonen for avfallshåndtering og restavfall for beboerne i borettslaget - særlig for beboere tilhørende 11-13 A og B - er ikke tilfredsstillende.

Det er til stadighet søppel i borettslagets ute- og fellesområder og søppelet flyter til tider i nærliggende uteområder og særlig i natur og skog rundt avfallsdeponi. Dette er spesielt problematisk i sommerhalvåret. Omfattende bildedokumentasjon kan fremlegges vedrørende dette, hvis ønskelig. Det er også flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dette på borettslagets beboerportal på Vibbo. Vi har vært flere beboere

som har tatt ansvar for bomiljøet og plukket store mengder søppel fra borettslagets ute- og grøntområder. Det burde være helt unødvendig å tillegge at dette er svært sjenerende og bidrar til å senke helhetsinntrykket av borettslaget. Dette i tillegg til å være potensielt svært skadelidende for omkringliggende natur og dyreliv.

Det er også blitt observert skadedyr i området rundt avfallsdeponi i sommerhalvåret. Dette som en direkte følge av den dårlige søppelhåndteringen.

Det er heller tilstrekkelig belysning i nærheten av nåværende avfallsdeponi, noe som resulterer i at det i vinterhalvåret er svært vanskelig å orientere seg i området. Undertegnede har vært i kontakt med flere beboere som har uttrykt bekymring for hvordan de skal få kastet avfall i deler av vinterhalvåret når det er glatt føre og vanskelig å orientere seg rundt avfallsdeponi. Dette gjelder særlig eldre mennesker i borettslaget. Dette er ikke en holdbar situasjon for beboere i borettslaget.

Det er også til tider svært sjenerende lukt fra avfallsdeponi og avfallsbeholdere tilhørende avfallsposer for hundeeiere, dette til sjanse for beboerne og nærliggende leiligheter i sommerhalvåret.

Side 2 - Saksfremstilling

Styret må:

- Undersøke mulighetene for å bytte ut nåværende avfallscontainere med avfallsbeholdere i annen utforming for mer hensiktsmessig og estetisk utførelse. Nåværende beliggenhet og utforming var aldri ment som en permanent løsning. Styret må i samarbeid med Renovasjonsetaten i Fredrikstad kommune undersøke hvordan dette kan utføres innenfor de retningslinjer som er satt av Renovasjonsetaten. Styret må også undersøke hvordan dette kan gjøres på en måte hvor beboere ikke blir skadelidende og hvor beboere kan være trygge på at de har et sted å kaste avfall på forsvarlig og hensiktsmessig måte.

- Undersøke mulighetene og gjøre et kostnadsoverslag for nedgravd avfallsanlegg.

Dette vil potensielt kunne bli kostbart og må derfor fremlegges i separat saksfremstilling og voteres i generalforsamling ved senere anledning. Det er også av betydning at styret redegjør for ansvarsfordelingen vedrørende kostnadene for denne type anlegg og da i hovedsak mellom Fredrikstad kommune, Skolt Eiendom og borettslaget. Her vil det finnes muligheter til å få til et godt samarbeid mellom forskjellige interessenter.

- Sorge for adekvat søppelhåndtering av avfallsposer tilhørende hundeeiere. Avfallsbeholderne borettslaget benytter til dette i dag er ikke dimensjonert i forhold til antall hundeeiere i borettslaget og avfallsbeholdere tilegnet denne type avfall må også kunne lukkes slik at de ikke blir sjenerende lukt i sommerhalvåret, samt for at fugler ikke skal få tilgang til søppelet.

Majoriteten av hundeeiere i borettslaget er svært flinke til å bruke avfallsbeholdere og derfor bør også styret tilrettelegge for at disse skal kunne deponere avfallet på best mulig måte.

- Sorge for kontinuerlig dialog med Renovasjonsetaten i Fredrikstad kommune og påse at avfallet blir hentet hyppigere ved behov. Flere av borettslagets avfallsbeholdere er til stadighet overfylte.

Hvis dette er et kostnadsspørsmål for borettslaget, så må styret fremlegge relevant dokumentasjon vedrørende dette.

Side 3 - Saksfremstilling

Styret må:

- Sorge for kontinuerlig dialog med vaktmestertjenester i Gaards-Service slik at avfall ikke blir liggende i borettslagets ute- og grøntområder. Inkludert, men ikke begrenset til felles- og uteområder, inngang, oppgang og portrom. At denne type ukultur har fått foregå i flere år er svært uheldig for bomiljøet i borettslaget og bidrar til å senke helhetsinntrykket av borettslaget.

- Undersøke mulighetene for en mer egnet plassering av oransje resirkuleringsbrønn for gjenbruk av klær. Dette er et godt initiativ som blir flittig brukt av beboere i borettslaget. Men vi er flere beboere som finner dagens plassering sjenerende og ønsker at styret skal finne en bedre egnet plass til dette formålet. Det tillegges at dagens plassering aldri var ment som en permanent løsning.

- Undersøke mulighetene og interesse for innkjøp av askebeuger utenfor inngang da det har vært et vedvarende problem over flere år at enkelte beboere kaster avfall fra sigarett- og snusbruk i borettslagets ute- og grøntområder. Det må også sørges for regelmessig tømming av disse. Det tillegges at denne type oppførsel kun gjelder et lite antall beboere og at det dessverre er et lite mindretall som ødelegger bomiljøet for samtlige.

Beboere dette gjelder henstilles også til å utvise større ansvar for bo- og nærmiljøet i borettslaget og umiddelbart opphøre med å kaste avfall i borettslagets ute- og grøntområder. Herunder, men ikke begrenset til sigarettneiper, snusposer, øl- og brusbokser og emballasje fra spisesteder og restavfall. Denne type oppførsel frabes i borettslaget.

Dette gjelder også gjentatt feilsortering av restavfall og bruk av allerede overfylte avfallsdunker, hvor det potensielt resulterer i at fugler og skadedyr får tilgang til søppelet og drar søppelet utover borettslagets ute- og grøntområder.

- Vurdere å gå til innkjøp av søppelplukkere til hver enkelt oppgang, eventuelt tilgjengeliggjøre dette i redskapsbod hvorpå beboere selv kan plukke søppel ved behov. Selv om dette ikke burde være nødvendig, er dette en liten, men viktig investering for bomiljøet i borettslaget. Vi er flere beboere som har etterspurt dette.

Side 4 - Saksfremstilling

Saksfremstilling 2: Styret i borettslaget må fremlegge en umiddelbar vedlikeholds- finansierings- og fremdriftsplan for beboere og andelshavere i borettslaget.

Grunnlag for saksfremstilling: Borettslaget er i akutt behov av en umiddelbar nødvendighets- og vedlikeholdsplan. Grunnet et stort vedlikeholdsetterlep og aldrende bygningsmasse har nå borettslaget fått et betydelig vedlikeholdsbehov hva gjelder viktig vedlikehold av bygningsmasse, betongfundament, tak, garasje, oppgang, kjeller og fellesområder.

Her må styret snarest utforme en oversiktlig og nødvendig fremdrifts- og vedlikeholdsplan hvorpå andelshaverne skal få muligheten til votere i ekstraordinær generalforsamling. I dette arbeidet må det også inngå en konkret og oversiktlig finansieringsplan for nødvendig vedlikehold av borettslaget. Her er det viktig at andelshavere blir inkludert i beslutningsprosessen hva gjelder hvilket vedlikeholdsarbeid som skal prioriteres.

Det er også svært viktig at det til enhver tid sittende styret i borettslaget gjør seg godt kjent vedrørende de økonomiske tilskudd og driftsmidler borettslaget kan søke i forbindelse med vedlikehold, nødvendig etterisolering og energieffektivisering og vedlikeholdsinstruks fra OBOS hva gjelder nødvendig vedlikehold av bygningsmasse.

Vedlikeholdsgrad må avgjøres ved prioriteringsrekkefølge, hvor hastegrad på vedlikehold av nødvendighet må prioriteres først. Det er av stor viktighet at styret prioriterer på en slik måte at felleskostnadene for hver enkelt andelshaver ikke overskrider det som må budsjetteres til ordinært vedlikehold for kommende regnskapsår. Skal større vedlikeholdsarbeid igangsettes må dette først voteres i ekstraordinær generalforsamling.

Det anbefales ikke å iverksette større vedlikeholdsarbeid før fullstendig energieffektiviseringsrapport fra ENOVA foreligger.

Se også saksfremstilling av andelshaver Elin Merethe Lilleng som omhandler energieffektivisering og tilskudd av driftsmidler vedrørende vedlikehold av bygningsmasse i borettslaget. Iverksettelse og gjennomføring av dette bør være av største prioritet.

Side 5 - Saksfremstilling

Styret må:

- Sørge for snarlig iverksettelse av reparasjon av skader og sprekker i betongfundament tak og bygningsmasse. Arbeidet bør iverksettes snarest for å hindre ytterligere verdiforringelse av borettslaget. Samt for å ivareta sikkerheten til beboere i borettslaget. Vi er mange andelshavere som har store sprekker i betongfundamentet og hvor løs betong til stadighet faller ned. Vi er flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dette.

Se også referat av Britt Kristin Moe, representant fra OBOS i årsmøteprotokoll fra 2022, hvor styret innstiller på at dette skal gjennomføres. Styrets innstilling er ikke gjennomført.

- Sørge for snarlig reparasjon av skader og sprekker i betongfundament og asfalt i garasjeanlegg, dette inkludert, men ikke begrenset til nødvendig vedlikehold av fasade, vask og fjerning av støv i garasje, vedlikehold av portløsninger, dører og utbedring av hull i asfalt ved innkjøringsrampe.

“Asfaltering” som ble utført av Gaards-Service i 2023 kan ikke regnes som tilstrekkelig vedlikehold av garasje. Borettslaget har pålydende 269.200,- kr i innkrevde felleskostnader for leie av garasje for regnskapsåret 2022, dette er midler som bør øremerkes og som umiddelbart bør reinvesteres i nødvendig vedlikehold og drift av garasjeanlegg.

- Sørge for snarlig iverksettelse og gjennomføring av styrevedtak fra årsmøteprotokoll 2022 vedrørende brannsikring av borettslaget. Brannsikring var budsjettet for regnskapsåret 2022 som del i en større vedlikeholdsplan. Styrets innstilling er ikke gjennomført. Ønsker begrunnelse for dette, da det er flere beboere som har etterlyst dette.

- Sørge for at samtlige inngangsdører blir teknisk vurdert i henhold til energieffektiviseringsrapporten som må gjennomføres av borettslaget i samarbeid med ENOVA. Dette er ytterligere konkretisert og fremstilt i saksfremstilling av Elin Merethe Lilleng vedrørende energieffektivisering av bygningsmasse i borettslaget. Dette bør være av største prioritet slik at styret får en konkret oversikt over hva som må prioriteres.

Side 6 - Saksfremstilling

Styret må:

- Påse at det blir utført adekvat vask av borettslagets fellesområder. Styret må føre kontinuerlig oppfølging av henstillinger fra beboere vedrørende dette. Vaskefirmaet som borettslaget benytter i dag må vurderes på nytt og bli gitt et tydelig korreks. Det blir ikke gjennomført tilfredsstillende vask av oppgang og tilhørende inngangstrasé. Listverk, håndtak til trapp og glassfasade i dør blir ikke vasket og vask av gulv er ikke tilfredsstillende rengjort. Vi er flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dårlig utført vask av borettslagets fellesområder.

Borettslaget betalte 109.883,- kr for renhold av borettslagets fellesområder for regnskapsåret 2022. Vask av vaskerom inngår ikke i denne avtalen, da dette per i dag blir utført av tredjepart. Vask av vaskerom er tilfredsstillende utført med dagens avtale. Det bør derfor vurderes om borettslaget skal velge en bedre egnet avtale for vask av borettslagets fellesområder, eventuelt bør det vurderes å kostnadsjustere nåværende avtale. Det er liten tvil om at dette er en relativt lav sum for et borettslag av vår størrelse og påfølgende arbeidsmengde. Se også styrets innstilling i ekstraordinær årsmøteprotokoll fra 2022 der dårlig vask av borettslagets fellesområder blir gitt medhold av styret.

- Undersøke mulighetene og gjøre kostnadsoverslag for oppussing av oppgang i langblokker, inkludert, men ikke begrenset til sparkling av hull og sprekker i vegg, maling av listverk og vegg og regelmessig boning av gulvbelegg. Styret må også gjøre et kostnadsoverslag for bytte av gulvbelegg der dette er nødvendig.

- Sørge for nødvendig vedlikehold av borettslagets inngangsdører, inkludert, men ikke begrenset til låsehus, dørhåndtak og lukkemekanisme. Samtlige inngangsdører i 11 og 13 har utfordringer med låsehus, løse dørhåndtak og dårlig fungerende lukkemekanisme. Inngangsdør i 11B lukker nå så hardt - grunnet manglende

vedlikehold - at hele ytterveggen til leilighet rister. Dette er til stor sjenanse for nærliggende leiligheter. Vi er flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dette.

Det tillegges at styret bør avvente med eventuelt bytte av inngangsdører før fullstendig energieffektiviseringsrapport fra ENOVA foreligger.

Side 7 - Saksfremstilling

Styret må:

- Sørge for at det blir gjennomført fasadevask og fjerning av grønske på vegg og fasadeplater tilhørende balkong ved behov. Bygningsfasaden regnes som del av borettslagets fellesområder og er derfor ikke noe beboere selv skal behøve å fasilitere. Det er til enhver tid det sittende styret som skal iverksette denne type nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Det tillegges at vårt vaktmesterfirma Gaards-Service har fasadevask som en del av sin vaktmesterportefølje. Undertegnede har allerede vært i kontakt med Gaards-Service og blitt gitt skriftlig informasjon om at fasadevask ikke vil bli nevneverdig kostbart for borettslaget med den vedlikeholdsavtalen borettslaget allerede besitter per i dag. Dokumentasjon vedrørende dette kan fremlegges om ønskelig.

Hentet fra nettsiden til Gaards-Service: "Vi utfører fasadevask for malingsarbeide og generell vedlikeholdsvask. Vi anbefaler regelmessig vask av fasader for å bevare og opprettholde fasadens kvalitet. Vi bruker riktig type renholdsmidler til forskjellige typer arbeider, som f.eks. sopp, fett, støv, ol. Deretter skyldes fasaden av med varmt vann slik at den ikke skades. Vi bruker forskjellige typer lift, slik at vi kan løse din forespørsel! Gaards-Service AS.

- Sørge for vedlikehold av vaskerom og tilhørende teknisk utstyr. Dette inkludert, men ikke begrenset til rens og vedlikehold og av vaskeautomat og tørketrommel. Flere beboere har gjort styret oppmerksom på stygge flekker på klær som er vasket i borettslagets vaskeautomater. Det er også flere vaskeautomater uten fungerende sentrifuge. Dette må utbedres snarest. Når borettslaget velger å ta betalt per vask i borettslagets vaskeautomater, skal beboere kunne forvente at disse fungerer etter hensikt og blir regelmessig teknisk vurdert og vedlikeholdt. Styret må også sørge for regelmessig reparasjon og vedlikehold av utvendig tørkestativ tilhørende vaskerom, slik at beboere som ønsker kan benytte dette i sommerhalvåret.

Borettslaget har pålydende 71.304,- kr i innkrevde avgifter for bruk av automater i vaskerom for regnskapsåret 2022, dette er midler som bør øremerkes og som umiddelbart bør reinvesteres i nødvendig vedlikehold og drift av teknisk utstyr.

Side 8 - Saksfremstilling

Saksfremstilling 3: Styret i borettslaget må redegjøre og fremlegge dokumentasjon for nåværende saksprosess og redegjøre for relevante dokumenter vedrørende utbygging og oppstart av planinitiativ 'B23' ved Skolt Eiendom og detaljregulering for Bryggeriet II.

Grunnlag for saksfremstilling: Oppstart av planinitiativ 'B23' ved Skolt Eiendom og detaljregulering for Bryggeriet II, vil få svært store konsekvenser for bomiljøet og beboere i borettslaget. Nærliggende leiligheter vil potensielt oppleve en senket trivselsfaktor tilhørende egen bosituasjon, dette i tillegg til potensiell verdiforringelse av markedsverdi for berørte og nærliggende leiligheter. En potensiell utbygging vil også medføre flere år med byggestøy, trafikkutfordringer og støv og støy fra fjellsprengning. Dette i tillegg til fortetting av nærområdet og tap av skog- og rekreasjonsområder for beboere.

Det er ikke ført tilstrekkelig dialog med andelshavere i denne sammenheng og vi er flere som har etterspurt svar fra styret og advokat vedrørende videre saksgang mellom styret, advokat, Fredrikstad kommune og Skolt Eiendom. Det er også blitt opprettet en beboergruppe på Vibbo i sakens anledning, dessverre har ikke dette forbedret kommunikasjonen fra styret i saken.

Her er det av største prioritet at videre saksgang blir tett fulgt opp av styret i borettslaget, i samarbeid med advokat og representanter fra OBOS. Styret må også kunne fremlegge relevant dokumentasjon på at arbeidet blir fulgt opp og redegjøre for dette når andelshavere og beboere etterspør dette i digitale plattformer som Vibbo.

Det tillegges også at samtlige beboere bør gjøre seg godt kjent med siste revisjon av det til enhver tid tilgjengelige planinitiativet og bemerke seg hva dette har av potensiell betydning for bomiljøet på Kringsjå og påfølgende konsekvenser for nærområdet.

Det er også viktig at det til enhver tid sittende styret tilgjengeliggjør og gjør seg kjent med de ressursene OBOS, advokat og representanter for eiendomsrett besitter i denne type spørsmål.

Side 9 - Saksfremstilling

Styret må:

- Kunne redegjøre for status i nåværende saksprosess når andelshavere etterspør dette og forbedre kommunikasjonen mellom styrets representanter og andelshavere hva gjelder denne type spørsmål.
 - Ved behov kunne gi andelshavere og beboere innsyn i dokumentflyt mellom OBOS og advokat videresendt Skolt Eiendom og fra advokat og Skolt Eiendom videresendt styret i borettslaget.
 - Påse at tidsfrister for innsending av innsigelse fra berørte parter overholdes og ta relevante innsigelser fra beboere med i videre saksgang. Styret må også ved nødvendighet kunne underrette andelshavere om at dette faktisk blir utført og kunne redegjøre for dokumentasjon vedrørende dette.
- Det er av erfaring svært vanskelig å komme med innsigelser når endelig vedtak er fattet, det er derfor svært viktig at det til enhver tid sittende styret er proaktivt hva gjelder denne type spørsmål.
- Sørge for at det blir ført konstruktiv dialog med velforeningen i Bydalen, Mørkedalen og styret i Natalie Bings vei som begge er svært kritiske til utbyggingen og har kommet med en rekke gode innsigelser. Her er det svært viktig at styret samarbeider tett med nærliggende interessegrupper. Det er også blitt opprettet en beboergruppe på Vibbo i sakens anledning, her er det viktig at styrets representanter engasjerer seg. Det tillegges at oppdatert planinitiativ for området kan leses i helhet på kommunens hjemmesider eller i beboergruppen opprettet på Vibbo der undertegnede har lastet opp revidert planinitiativ i sin helhet.
 - Avstå fra "hemmelighold" av saksdokumenter og kunne redegjøre for disse når andelshavere etterspør informasjon i saksgang. Andelshavere har rett til dokumentinnsyn og vi er flere beboere som har etterspurt dokumentasjon i denne saken, hvor relevant dokumentasjon ikke har blitt redegjort av styreleder.
 - Påse at andelshavere kommer til orde og videreføre relevante innsigelser fra andelshavere for videre saksgang.

Styrets innstilling

Antall søppelcontainere til rådighet er gjort av kommunens renovasjonsvesen på bakgrunn av antall beboere i borettslaget. At enkelte blir overfylte, mens andre er delvis tomme, er et vedvarende problem som er påpekt av styret ved diverse anledninger tidligere.

Når det gjelder selve plassen, er det uvisst hva som vil skje videre med denne og da selvfølgelig, hvor mye plass for borettslaget vil ha til rådighet til avfall, oransje bokser, buss-skur m.v.

Videre, som nevnt tidligere, har styret gjort avtale om bistand til energi- og vedlikeholdsplanlegging med OBOS Prosjekt AS. Finansieringsplan vil bli fastsatt når styret får oversikt over hvilke tiltak som må gjøre.

Utvendig renhold, som fjerning av grønnske, da i hovedsak utvendig på verandaene, er dette ikke gjort siden disse må fjernes i forbindelse med den kommende renovering.

Gjeldende brannvern og nye dører i Kringsjå 11 og 13 er dette tenkt gjort i forbindelse med renoveringen.

Alle dokumenter i forbindelse med utbyggingen på Bryggerifjellet er fremlagt for beboerne.

Forslag til vedtak

Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

Sak 8

Støtteordninger ENOVA

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 1:

Sak 1a. Borettslaget representert ved styre, skal søke Enova om kartleggingsstøtte til en energieffektiviseringsrapport. Utgår da styre har sendt inn søknad.

Sak 1b. Styre skal hente inn tilbud om kartleggingsrapport fra minst 3 firmaer med kompetanse på dette. Tilbudene må inkludere eksempler på tidligere rapporter som de har laget, og legges ut på Vibbo med begrunnelse for hvorfor et bestemt firma er valgt til å utføre jobben.

Sak 1c. Den ferdige rapporten må være tilgjengelig på Vibbo for alle eiere i borettslaget. De som ikke er på Vibbo må få tilsendt et skriftlig eksemplar.

Begrunnelse: Borettslaget har skyhøye felleskostnader knyttet til strømpriser. I 2022 betalte vi 742 037 kr for energi/fyring. Med økt strømpris og nettleie fremover vil disse utgiftene øke. Eiere klager over kalde leiligheter og høye strømpriser. Det er kjent at yttervegg mot balkonger er dårlig isolert, og det er også dårlig isolasjon rundt vinduer i de leilighetene der eierne selv ikke har etterisolert. Det har kommet frem mange mer eller mindre kvalifiserte forslag til energieffektiviserende tiltak, bl.a. etterisolering av yttervegger, skifte av vinduer, varmpumper, solcellepanel og innglassede balkonger osv. Med bakgrunn i kostnadene som er knyttet til energieffektiviserende tiltak (mange 10-talls millioner) er det behov for å få en energikartleggingsrapport som kan gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende tekniske løsninger, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales i en slik rapport.

Denne rapporten kan brukes:

- Ved utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for borettslaget (se Sak 2).
- Når styre henter inn tilbud fra entreprenører som kan utføre tiltakene.
- Til å sjekke Balco sine påstander om effekt av innglassing av balkonger.
- Til å søke om støtte til forbedring av energitilstand hos ENOVA. Støtten kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner.

- Til å søke om billig lån fra Husbanken. Rentesatsen hos Husbanken i 2022 var på 1,73 %; mens rentesatsen hos OBOS var på 4,15 %.

Kostnader til rapport

Enova dekker opp til 50 % av kostnadene ved en kartlegging (begrenset opp til 300 000 kr for borettslag med 150-199 eiere). Det borettslaget må betale for rapporten vil være småpenger sammenlignet med hva gale valg (feks. innglassing av veranda, hvis vegger i etterkant må isoleres; eller unødvendig utskifting av vinduer osv.) kan komme til å koste oss.

Den 11.02.24 ga jeg styre beskjed på e-post om at jeg stiller meg til disposisjon som styremedlem, og jeg har per dags dato 25.02.24 fortsatt ikke fått bekreftelse på at e-posten er mottatt! Årsaken til at jeg ønsker å stille som styremedlem er at jeg ikke har tillit til at nåværende styreleder og styremedlemmer er i stand til å gjøre denne jobben. De har hatt to år på seg til å hente inn informasjon om Enova, men ingenting har skjedd for jeg la ut det første utkastet til denne saken på Vibbo den 24.01.24.

Hvis generalforsamlingen ønsker meg som styremedlem, kan jeg hente inn min. 3 tilbud fra firmaer som lager slike rapporter. Jeg kan også ta ansvar for å utarbeide forslag til vedlikeholds- og finansieringsplaner i samarbeid med resten av styre og interesserte eiere, som generalforsamlingen kan stemme over. I tillegg kan jeg sende søknad til Enova om støtte til tiltak, og sende søknad om lån til Husbanken, på oppdrag fra generalforsamlingen. Jeg kan også hente inn tilbud fra entreprenører som kan utføre tiltakene som anbefales, og sjekke referanser. Det vil også være naturlig å søke profesjonell støtte til å vurdere tilbud om tiltak. Dette kan feks. gjøres ved hjelp av firmaet som har laget energieffektiviseringsrapporten, og kan inngå som en del av kontrakten vi eventuelt inngår med dem.

Jeg har erfaring fra denne typen arbeid som styremedlem (2001-2002), og deretter styreleder (2002-2007) i en gammel 1890-bygård i Oslo, Sameiet Nannestadgata 2. I min periode i styre fikk jeg hentet inn en tilstandsrapport med støtte fra Oslo kommune. Jeg fikk satt i gang og gjennomført salg av råloft der det ble bygget tre leiligheter. Utbyggerne av loftet måtte installere brannvarslingsanlegg og rømningsstiger, legge nytt tak, og mure gulv og sette opp nettingboder i kjellerne. Jeg hentet inn tilbud på drenering rundt gården, oppussing av fasade og oppganger, renovering av trapper og smijernsrekkeverk, og nytt elektrisk anlegg i kjellerne. Disse arbeidene ble utført, og vi bygde opp et fantastisk uteområde i bakgården på dugnad. Sist men ikke minst, all informasjon ble lagt frem for generalforsamlingen som var med på å velge hva vi skulle gjøre, hvem som skulle utføre jobben, og i hvilken rekkefølge det skulle gjøres.

De av dere som ønsker dokumentasjon på dette kan ta kontakt med meg så vil dere få kontaktopplysninger til nåværende styreleder i Sameiet Nannestadgata 2 som har sagt seg villig til å være min referanse. Dere når meg på 98877885, eller e.m.lilleng@gmail.com.

Hva kan Enova bidra med? se oppsummering under og <https://www.enova.no/privat/borettslag-og-sameier/>

1. Kartleggingsstøtte

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Borettslag og boligsameier kan få støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.

Støttenivået avhenger av antall boenheter og kostnader med gjennomføringen av kartleggingen. For vårt borettslag gjelder dette en maks. støtteandel på 50 %, dvs. 300 000 kr.

2. Med bakgrunn i kartleggingsrapport kan vi søke om: Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier | Enova | Enova Energieeffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova kan gi støtte til borettslag, boligsameier og andre boligselskap for å investere i energitiltak.

Støtteordningen er særlig relevant for bygninger som har et betydelig potensial for forbedring av energistandard.

Søknaden skal være forankret i styret hos selskapet som står som søker.

Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene.

Søker skal sette et mål for hvor stor energiforbedring man skal oppnå, med utgangspunkt i beregnet levert energi. Det vil si et mål for hvor mange kilowattimer det beregnede årlige energibehovet vil reduseres ved å gjennomføre energitiltak.

Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for den totale bygningsmassen som omfattes av søknaden. Det er opp til søker å bestemme hvilke energitiltak man vil gjennomføre for å oppnå målet. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes.

Dersom målet for energiforbedring som oppgis i søknaden ikke nås, vil støtten avkortes. Det er derfor viktig at dere rådfører dere med energirådgiver, energitjenesteleverandør eller annen energifaglig kompetanse for å sette et realistisk mål, og avgjøre hvilke energitiltak som må gjøres for å oppnå målet, før søknaden sendes til Enova.

Styrets innstilling

Styret har søkt støtte, og mottatt svar om at søknad er innvilget angående bistand til energiplanlegging fra Enova.

Forslag til vedtak

Søknad om støtte er godkjent av Enova. Videre arbeid blir gjort tilgjengelig for andelseierne/beboerne.

Sak 9

Vedlikehold og finansieringsplan

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre må lage forslag til vedlikeholds- og finansieringsplaner som generalforsamlingen kan stemme over på et ekstraordinært møte.

Begrunnelse: Borettslaget har et stort vedlikeholdsetterslep, og det er behov for å lage vedlikeholds- og finansieringsplaner som strekker seg frem i tid for å holde utgiftene nede. De fleste av oss har hørt om

gamle borettslag der husleia har blitt både doblet og triplett pga. av at man har tatt opp store lån til utbedringer/oppgraderinger, og så har det tilkommet uforutsette kostnader i tillegg.

Vi må tenke langsiktig for å forhindre at det samme skjer i vårt borettslag. En energieffektiviseringsrapport kan danne et godt utgangspunkt for denne typen planer da den vil inneholde konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende tekniske løsninger, kostnader, lønnsomhet, og gunstig rekkefølge for tiltakene.

Hva bør med i vedlikeholdsplaner?

- Tiltak for energieffektivisering.
- Pålagt brannvarslingsanlegg, eventuelt brannsikring.
- Det er behov for å reparere sprekker i betongen på balkongene, og forhindre at nye sprekker oppstår.
- Oppgangene i langblokkene er nedslitte, og er i behov av en oppussing. Det er 36 leiligheter i hver oppgang i langblokkene og slitasjen blir dermed langt større enn i terasseblokkene.
- Jevnlige vask av oppganger og fasader.
- Maling/oppgradering av fasade på garasjeanlegget, og vask/maling inne i garasjene.

Finansieringsplan for å holde felleskostnader og lånebeløp så lave som mulig i fremtiden.

• Den største andelen av fremtidige utgifter vil være knyttet til energieffektivisering, men energieffektiviseringen vil redusere både eieres utgifter til strøm, og borettslagets fellesutgifter til strøm. Dette må det tas hensyn til når man lager finansieringsplaner.

• Vi har et lån i Husbanken som vil være tilbakebetalt i 2027. I 2022 betalte vi 1 086 701 kr på dette lånet.

Dvs. at når lånet er nedbetalt så vil vi ha 1 086 701 kr mer å rutte med når det gjelder felleskostnader. Dette må det også tas hensyn til når vedlikeholdsplaner lages.

• Enova gir støtte til forbedring av energitilstand. Støtten kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Støtten er avhengig av at det foreligger en energieffektiviseringsrapport. Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier | Enova | Enova

• Miljøstøtten fra OBOS kan brukes til etterisolering eller energieffektiviserende tiltak som etablering av energibrønner og solcelleanlegg.
<https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-tilmiljoloft-i-obos-borettslag/>

• Husbanken gir lån til energieffektivisering av borettslag. <https://www.husbanken.no/bransje/lan-ogtilskudd>
Som nevnt i Sak 1, rentesatsen hos Husbanken i 2022 var på 1,73 %; mens rentesatsen hos OBOS var på 4,15 %. Begge lånene har en løpetid på 30 år og flytende renter.

• Ettersom lån fra Husbanken ikke utbetales før prosjekter er ferdige vil det være behov for en mellomfinansiering fra andre banker.

Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanekalkulator.no/>

Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanekalkulator.no/>

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Bistand til vedlikeholdsplanlegging er avtalt med OBOS Prosjekt As. Finansieringsplaner vil bli lagt nå styret får oversikt over tiltakene som må gjøre.

Forslag til vedtak

Vedlikehold- og finansieringsplaner vil bli utarbeidet.

Vedlegg

2. Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanekalkulator.no/>

Sak 10

Informasjonsplikt

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre skal gi informasjon til eiere om fremdrift i saker som det arbeides med så snart ny informasjon foreligger.

Begrunnelse: Eiere har gjentatte ganger bedt om at styre gir oppdatering i saker som styre arbeider med både på generalforsamlingen, og på Vibbo, uten at det blir gjort.

Et månedlig nyhetsbrev etter styremøter kan være av stor interesse for mange eiere, da det vil belyse hva styret holder på med. Borettslaget er ikke tjent med et skyggestyre som fatter avgjørelser på vegne av felleskapet uten at vi som eiere blir informert om konsekvensene av avgjørelsene.

F.eks. la styre ut et brev fra advokat som ble engasjert i forbindelse med planlagt utbygging på

Bryggerifjellet den 16. okt. 2023. Styre skriver i innlegget at «Styret vil selvfølgelig fortsette å arbeide videre med saken», men vi har ikke fått informasjon om hva de har gjort. Utbygging på Bryggerifjellet vil påvirke boforholdene til de aller fleste beboerne våre, og vi ønsker informasjon om hva som skjer.

På forrige generalforsamling ba generalforsamlingen om at det ble hentet inn flere tilbud på innglassing av balkonger og tilbud på renovering av balkonger uten innglassing. Vi ble da forespeilet at dette skulle legges frem på en ekstraordinær generalforsamling i fjor høst uten at dette har skjedd. Vi har foreløpig bare fått informasjon om at styre har mottatt et tilbud på innglassing av balkonger, som ikke har blitt lagt frem for eierne.

Styrets innstilling

Styret har fremlagt all tilgjengelig dokumentasjon for andelseierne/beboerne, både når det gjelder den planlagte renovering og utbygging på Bryggerifjellet, eller annet av interesse.

Forslag til vedtak

Styret vil fortsette med å gjøre all informasjon av interesse tilgjengelig for andelseierne/beboerne.

Sak 11

Styreonorar for 2024 opprettholdes på samme nivå som året før

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreonoraret for 2024 opprettholdes på samme nivå som i fjor.

Begrunnelse: På årsmøtet i fjor (2023) ble det lagt frem forslag fra styre om at styreonoraret skulle økes til 290 160. Dette forslaget ble nedstemt; og med god grunn ser det ut til, da styre foreløpig ikke har gjort det generalforsamlingen ba dem om å gjøre i fjor.

Jeg er ikke i mot at et styre skal få en anstendig lønn for arbeidet de gjør for fellesskapet i et borettslag. Men denne lønnen må stå i forhold til hva de gjør av arbeid, og den tiden de bruker på dette arbeidet.

En gjennomsnittlig årslønn i Norge i 2022 var på ca. 638 000 kr (SSB). Imidlertid har over 60 prosent lavere lønn enn gjennomsnittet, så gjennomsnittslønn er som regel ikke den beste indikatoren på hva som er en «vanlig lønn». Medianlønnen påvirkes ikke på samme måte av de veldig høye lønningene i den ene enden av fordelingen, og er derfor typisk lavere enn gjennomsnittslønnen. I 2022 var median på omtrent 572 000 kroner. Et årsverk består av 230 arbeidsdager à 37,5 timer når fem uker ferie og lovfestede helligdager er trukket fra. Dette tilsvarer 1695 arbeidstimer, og gir en median timelønn på ca. 337,50.

Jeg personlig tenker at en timelønn på over 300 kr er for høyt med bakgrunn i at vi ikke har et styre med byggeteknisk fagkompetanse eller annen spesialistkompetanse som borettslaget er tjent med. Hvis vi skal betale så mye for styrets arbeide, kan vi like godt engasjere en profesjonell styreleder som er kjent med borettslagsloven og sørger for at styre fatter beslutninger ut fra denne! Når alt kommer til alt er det generalforsamlingen som skal bestemme hvilken lønn styre i borettslaget skal ha, og det må være antall arbeidstimer som styre legger ned for fellesskapet som må danne utgangspunktet for lønnsnivået til styre.

Hvis styre kan dokumentere og/eller på annen måte sannsynliggjøre at de til sammen har arbeidet 115 arbeidsdager (2,5 dager i uka)/847,5 timer, så kan man si at de har fortjent å få en høyere lønn enn det de har nå. Men med tanke på hva styre har gjort det siste året, og årene før, kan jeg ikke tenke meg til at de har arbeidet så mye. Som jeg har forstått det så har styre 10-11 styremøter i året. Hvis alle medlemmene er til stede på et slikt møte i to timer, så utgjør dette max 110 t. Hvis møtene tar 3 t, og alle er til stede så vil det si max 165 t. Hvis vi deler median timelønn på den lønnen styre har nå 190 000, så utgjør det ca. 563 timer! Hvis vi deler den på en timelønn på 300, så utgjør det ca. 633 timer!

Styre får et engangsbøp når de har utført arbeid knyttet til ekstraordinære oppgaver som generalforsamlingen har bestemt skal utføres. Med ekstraordinære oppgaver menes da oppgaver om går ut over vanlig drift og vedlikehold, og helse, miljø og sikkerhet.

Begrunnelse: Styre viste på fjorårets generalforsamling til at styrer i andre borettslag hadde høyere lønn enn dem. Mest sannsynlig er denne lønnsforskjellen knyttet til at lønnen til disse styrene har blitt økt fordi det har vært behov for å ta tak i betydelige vedlikeholdsetterslep i borettslagene. Lønnen har ikke blitt satt ned etter at utbedringer har blitt gjennomført, og så kan styrer som kommer etter surfe videre på en lønn som de egentlig ikke har fortjent med bakgrunn i ordinære styreoppgaver.

16 av 42

Vi står nå ovenfor et stort vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger, som vil medføre store kostnader. Jeg ser ingen grunn til at vi skal havne i tilsvarende situasjon som andre borettslag, med betydelige lønnsutgifter knyttet til fremtidige styrer som ikke gjør mer enn det absolutt må.

Jeg anbefaler derfor at styre det neste året dokumenterer og sannsynliggjør tiden de har lagt ned i styrearbeidet. Styre bør skille klart mellom det som er ordinært styrearbeid, og det som er ekstraordinært arbeid knyttet til de utfordringene vi står ovenfor nå, slik at generalforsamlingen kan vurdere hva som er anstendig lønn både for det ordinære arbeidet og det ekstraordinære arbeidet.

Hvis styre har engasjert OBOS eller andre aktører til å lage søknader, og/eller hente inn tilbud, så ser ikke jeg at styre trenger ekstra betalt for dette. Det skal ikke være slik at borettslaget skal betale to ganger for samme jobb!

Hvis jeg blir valgt inn i styre, kan jeg ta på meg ansvaret for å dokumentere hva styre har gjort, og hva som har blitt utført av profesjonelle aktører. Og jeg kan love at min lojalitet vil være hos eierne, ikke styret!

Styrets innstilling

Når det gjelder styreonorar er dette for 2024 budsjettert til kr 279.000, (kr 1500 pr andelseier), noe som er under snittet for et borettslag på vår størrelse. Gjennomsnittlig styreonorar i 2022 for et lag bestående av 80 - 250 boliger, som Bratthammeren borettslag var kr 1.560 pr bolig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 279.000.

Sak 12

Sette opp bom til parkering på garasjetak

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre sørger for at det settes opp bom til parkering på garasjetak med samme tilgangsstyring som garasjeportene.

Begrunnelse: Det har vært gjentatte klager fra beboere om vansker med å finne parkering på garasjetaket. En bom vil forhindre at uvedkommende (f.eks. våre naboer) parkerer hos oss. Med samme tilgangsstyring som det som er planlagt for garasjene kan beboere lett komme seg inn på taket, og de kan gi tilgang til parkering for besøkende.

Styrets innstilling

Bom til garasjetak bli montert på nytt.

Forslag til vedtak

Bom garasjetak monteres

17 av 42

Sak 13

Beredskapsplan

Forslag fremmet av:
Solveig Thue Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I følge beredskapsplanene bør hver enkelt husstand være rustet til å klare seg selv i minst tre døgn, hvis strømmen blir borte eller en blir isolert av været i flere dager. Se oversikt: Dette bør du ha hjemme | Sikkerhverdag Forslaget til årsmøtet er som følger:

Det diskuteres om borettslaget bør utrede om det skal anskaffes en felles alternativ energikilde, eller om det bør være opp til hver enkelt å skaffe seg en gassovn eller lignende.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at beredskapsplaner må være opp til hver enkelt andelseier å gjøre. Alternativet blir i så fall at felleskostnadene må bli belastet med f.eks innkjøp av 186 gassovner e.l. til oppvarming ved en evt. strømstans. Om det skal anskaffes en alternativ felles energikilde, bør overlates til generalforsamlingen å avgjøre.

Forslag til vedtak

Andelseier sørger selv for beredskapslager. Om det skal anskaffes en alternativ felles energikilde overlates til generalforsamlingen å gjøre.

Sak 14

Innglassing av veranda

Forslag fremmet av:
Stein Erik Krogsrud, Kringsjå 17

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Innglassing av verandaene bør, etter kartlegging og avtale med styret, overlates til de andelseierne som ønsker det. Dersom det er ønskelig, kan styret utarbeide nødvendige retningslinjer for enhetlig utseende etc.»

Styrets innstilling

Vi stiller oss positive til forslaget, Styret innstiller på at forslaget blir et eget alternativ i den videre behandlingen av rehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes. Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for innglassing. Innstilling fra styret foreslås til at forslaget godtas av generalforsamlingen»

18 av 42

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Helene Strømnes Engdal
Bor i Kringsjå 20

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander William Johansen
Bor i Kringsjå 11 B
- Elin Merethe Lilleng
Bor i Kringsjå 13 B
- Erik Thoresen
Bor i Kringsjå 15
- Robert Elias Hansen
Bor i Kringsjå 11 B

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Linnea Ebersen
Bor i Kringsjå 13 B

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Unni Reitan
Bor i Kringsjå 20
- Wenche Strand
Bor i Kringsjå 18

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

19 av 42

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Foreslår styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Foreslår nestleder

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari H Strømnes Engdal, på valg i år	Kringsjå 20
Nestleder	Hans Fredrik Larsen, på valg i år	Gamle Kirkevei 104 A
Styremedlem	Stig Holger Andersen, på valg 2025	Kringsjå 18
Styremedlem	Inger Margareta Brevik, på valg i 2025	Kringsjå 11 B
Styremedlem	Geir Kristiansen, på valg i år	Kringsjå 15
Varamedlem	Trine Ingrid M Normann, på valg i år	Kompaniveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kari H Strømnes Engdal	Kringsjå 20
----------	------------------------	-------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95255505, og bratthammeren@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bratthammeren Borettslag

Borettslaget består av 186 andelseiendigheter.
Bratthammeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948699621, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 1035

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.

Bratthammeren Borettslag har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2023/2024

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter.

OPPSUMMERING AV DE VIKTIGSTE SAKENE STYRET HAR BEHANDLET I PERIODEN 2023/2024:

SAK 1: Regler for garasjelegget ble fastsatt og vedtatt av styret i styremøte 19. april 2023. Disse er lagt ut på Vibbo og er et vedlegg til temaet «Leie av parkeringsplass i parkeringshus». Reviderte garasjeregler på Vibbo fra 7. mars 2024.

SAK 2: Årets dugnad ble avholdt 10. mai, med godt oppmøte. Container var som vanlig tilgjengelig for beboerne. I tillegg var det stor opprydding i sykkelrommene. Her ble gamle sykler ingen beboer lenger eide satt på utsiden og etter hvert tatt med hjem av nye eiere. Til slutt var det kun ca 7 sykler som havnet i containeren. Nok en dugnad påfølgende lørdag, som besto i opprydding av kratt m.v. i skråningen langs veien på vestsiden av blokkene. Bra jobba.

SAK 3: Varsel om oppstart av tomteområdet som er tenkt utbygd videre på Bryggerifjellet ble mottatt. Dette ble lagt ut som nyhet på Vibbo 23. mai som Orientering til beboerne, vårt svar på varsel om oppstart av planarbeidet. Gå til temaet «Fellesarealer ute – utbygging». Under dette temaet finnes for øvrig alt som er mottatt og alt som er sendt fra styret samlet gjeldende en eventuell videre utbyggingen av Bryggerifjellet.

SAK 4: Flere forslag for bruk av avsatt penger på miljøkonto ble mottatt. Bruk av disse pengene er foreløpig utsatt i påvente av utbyggingen i Fagerlia er ferdigstilt og kommunen rydder opp etter legging av nye vannrør. På denne kontoen står det pr i dag kr 286 235,28.

SAK 5: Rens og ettersyn av ventilasjonsanlegget er utført. Det ble mottatt flere klager over firmaet som har utført arbeidet, og nytt firma vil bli vurdert neste gang.

SAK 6: Det ble atter gjennomført tur for de av borettslagets pensjonister som ønsket å delta. Vi som deltok hadde en hyggelig tur, med lunsj på Grand Hotell i Åsgårdstrand og buffebord ombord i Color Hybrid.

SAK 7: Ved tre tilfeller ble flere av navnelappene på postkassene i oppgangen 11 B fjernet. Meget underlig.

SAK 8: Siden det ble avdekket tilfelle av fukt i en verandavegg i et av terrassehusene, ble det foretatt undersøkelser i 6 tilfeldig valgte verandavegger. Det ble da avklart at videre tiltak ikke var nødvendig.

SAK 9: Melding om at festeavgiften er oppregulert med virkning fra første forfall, som var 1. oktober 2023, til kr 83 137,16.

SAK 10: Nabovarsel om byggeplaner i Skytterveien 9 er mottatt. Styret anser at disse byggeplanene ikke får noen konsekvenser for vårt borettslag.

SAK 11: Det ble i høst foretatt befaring gjeldende den forestående betongrehabiliteringen for fasader med tilhørende to alternativer; innglassing eller etterisolering/vindusbytte på veranda- og terrassehusvegger i forbindelse med den forestående rehabilitering.

Videre ble lånesummer inkl. mva i forbindelse med rehabiliteringen beregnet til: Alt 1: 88 133 150,- (med innglassing)

Alt 2: 54 150 281,- (uten innglassing, men med etterisolering/vindusbytte).

I disse summene ligger entreprenørkostnader, prosjektledelse Obos Prosjekt (ca 1 ,2 mill!) og en buffer på 15%.

Lånene ble planlagt med en tilbakebetalingstid på 40 år.

Da det kun forelå et tilbud på innglassing og ikke noe reelt tilbud på alt. 2 med skifte av vinduer og ny isolasjon, fant ikke styret det forsvarlig å innstille på en avstemming på en ekstraordinær generalforsamling. Det forelå ingen reel konkurranse.

Det forelå heller ikke dokumentasjon på energieffekten ved innglassing.

Vi har derfor bedt prosjektleder i Obos om å innhente nye tilbud på tre alternativer.

1 Nødvendig utbedring av skader og innglassing.

2. Nødvendig utbedring av skader og bytte av vinduer og isolasjon.

3. En individuell løsning der hver enkelt får godkjent løsning og selv finansierer innglassing.

Siden det i ettertid har blitt vedtatt nytt bygningsenergidirektiv i EU, som blant annet stiller krav om at bygg skal kartlegges og energibruk i eksisterende bygg skal reduseres med 16% innen 2030 og 20-22% innen 2035, noe Norge forplikter seg gjennom EØS samarbeide å innføre, bestemte styret seg for å utsette rehabiliteringen for å kunne gjennomføre nødvendige utredninger innen vedlikehold og energi før prosjektet ble iverksatt. Dette også for å få full oversikt over alle nødvendige vedlikeholdsbehov fremover i tid. Noe som bør gjøres før borettslaget eventuelt velger innglassing av verandaene, da innglassingen er svært dyr. Når denne skal finansieres med låneopptak, kan det være vanskelig å få lånt midler nok til en pålagt oppgradering.

Anbefaling er derfor å begynne med en vedlikeholdsplan og en energikartlegging for å avdekke hvilke tiltak det lønner seg å se nærmere på. For energikartleggingen har Enova tilskuddsordningen slik at man kan få halve summen for kartleggingen dekket.

Søknad om slikt tilskudd er pr. nå sendt. Enova har bekreftet at søknad er mottatt.

Videre har styret gjort avtale om bistand til vedlikeholdsplanleggingen og kartlegging av energitiltak med Obos Prosjekt.

SAK 12: Det ble oppdaget skader på nederste kant på yttervegger i blokkene, antakelig har pussekantene fått seg ett dytt når det klippes gress. Dette er uheldig, da ødelagte kanter trekker fukt og fuktskadene vil spise seg videre oppover vegg.

SAK 13: Nytt system for åpning av garasjeportene er bestilt og er ferdig montert. Mer om systemet kan leses på temaet «Leie av parkeringsplass i parkeringshus» på Vibbo.

SAK 14: I løpet av perioden har borettslaget vært rammet av flere vannlekkasjer/inntrengning av vann, i hovedsak i terrassehusene. Disse har medført mye X-tra arbeide, da spesielt for styreleder. Arbeidene med å reparere skadene er utført i regi av borettslagets forsikringselskap.

SAK 15: Ved forrige års generalforsamling ikke var mulig å stable en valgkomité «på beina» for valg av styremedlemmer kommende generalforsamling. Styret la derfor ut et oppslag på Vibbo om hvem som kunne tenke seg å bidra i styrearbeidet. Tilbakemelding er mottatt fra fire som kunne tenke seg å stille som styremedlemmer og en som vara.

SAK 16: Det er i perioden registrert 2 (?) saker vedrørende salg av andel og 5 saker vedrørende bruksoverlating av andel.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i tomme leieforhold garasje.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader for kommunale avgifter, strøm, konsulenttjenester fra OBOS prosjekt og OBOS juridiske avdeling og festeavgift

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes at inntekten ikke er budsjettet. Gjelder kundeutbytte fra Gjensidige, renter på spare og driftskontoen i OBOS banken

Resultat

Årets resultat 925 416 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 2 746 608 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til vedlikehold som omfatter utvendig anlegg, brannsikring, vaskerianlegg og garasjeanlegget.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet til 2 238 000 mot 2 039 513 i 2023.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratthammeren Borettslag. Det er budsjettet 578 000 mot 524 743 i 2023

Lån

Bratthammeren Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap | Innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 175 244	2 233 847	3 175 244	2 746 608
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	925 146	2 427 142	-118 696	1 865 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 23 268	23 268	16 000	24 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 370 986	-1 508 015	-1 434 000	-1 363 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 063	-998	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-428 636	941 396	-1 536 696	526 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 746 608	3 175 244	1 638 548	3 272 608

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 605 437	3 899 672
Kortsiktig gjeld	-858 829	-724 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 746 608	3 175 244

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 089 556	8 811 508	9 098 000	9 095 000
Andre inntekter	3	47 390	71 034	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 136 946	8 882 542	9 178 000	9 175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 550	-52 148	-53 000	-51 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-279 000
Avskrivninger	14	-23 268	-23 268	-16 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 000	-9 450	-11 400
Forretningsførerhonorar		-296 915	-291 090	-293 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-333 978	-29 308	-37 000	-22 000
Kontingenter		-37 200	-37 200	-37 200	-37 200
Drift og vedlikehold	8	-1 148 171	-480 913	-2 695 000	-75 000
Forsikringer		-524 743	-470 489	-518 000	-578 000
Festeavgift		-129 641	-61 035	-61 035	-143 000
Kommunale avgifter	9	-2 039 513	-1 699 409	-1 760 411	-2 238 000
Energi/fyring		-566 222	-742 037	-780 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 102 210	-1 061 693	-1 115 000	-1 170 000
Andre driftskostnader	10	-905 782	-837 885	-845 600	-814 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 363 067	-5 985 475	-8 410 696	-6 308 500
DRIFTSRESULTAT		1 773 879	2 897 067	767 304	2 866 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 317	59 815	0	52 000
Finanskostnader	12	-947 050	-529 740	-886 000	-1 053 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-848 733	-469 925	-886 000	-1 001 500
ÅRSRESULTAT		925 146	2 427 142	-118 696	1 865 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		925 146	2 427 142		

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 768 770	47 768 770
Andre varige driftsmidler	14	24 257	47 525
Miljøbankkonto, øremerket		286 235	200 406
SUM ANLEGGSMIDLER		48 079 262	48 016 701
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		514 387	602 665
Andre kortsiktige fordringer	15	2 504	24 066
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 989	13 067
Driftskonto OBOS-banken		1 735 848	2 193 325
Sparekonto OBOS-banken		1 348 049	1 065 888
Innestående i andre banker		660	660
SUM OMLØPSMIDLER		3 605 437	3 899 672
SUM EIEDELER		51 684 700	51 916 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 186 * 100		18 600	18 600
Opptjent egenkapital		24 479 059	23 553 913
SUM EGENKAPITAL		24 497 659	23 572 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 875 637	21 246 623
Borettsinnskudd	17	6 173 400	6 173 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	279 174	199 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 328 211	27 619 431
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 635	56 559
Skyldige offentlige avgifter	19	1 541	1 527
Påløpte renter		158 598	44 683
Påløpte avdrag		553 803	540 451
Påløpte kostnader		0	79 160
Annen kortsiktig gjeld	20	2 252	2 048

SUM KORTSIKTIG GJELD		858 829	724 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 684 700	51 916 373
Pantstillelse	21	45 273 400	45 273 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2024
Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal/s/ Stig Holger Andersen/s/ Inger Margareta Brevik/s/

Geir Kristiansen/s/ Hans Fredrik Larsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 807 316
Garasjeleie	287 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 094 596

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 089 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekter vaskeriet	46 170
Garasjer	700
Innbetaling portåpner	520
SUM ANDRE INNTEKTER	47 390

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 077
Pålopte feriepenger	-2 252
Arbeidsgiveravgift	-30 221
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 550

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 941, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-92 938
OBOS Prosjekt AS	-230 078
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 963
SUM KONSULENTHONORAR	-333 978

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-671 745
Drift/vedlikehold VVS	-210 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 838
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 793
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 276
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 769
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 148 171

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-579 680
Kommunale avgifter	-1 459 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 039 513

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 290
Container	-18 045
Diverse leiekostnader/leasing	-4 115
Driftsmateriell	-250
Vaktmestertjenester	-501 990
Renhold ved firmaer	-118 912
Andre fremmede tjenester	-205 889
Kontor- og datarekvizita	-1 618
Trykksaker	-1 215
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 941
Andre kontorkostnader	-3 099
Telefon/bredbånd	-13 730
Telefon, annet	-2 162
Porto	-376
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-7 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-905 782

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 675
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 930
Andre renteinntekter	732
SUM FINANSINTEKTER	98 317

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-147 864
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-798 691
Renter på leverandørgjeld	-495
SUM FINANSKOSTNADER	-947 050

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	19 322 000
Rehabilitering	23 347 719
Ny trapp v/parkeringshus	61 600
Parkeringshus	1 367 778
Tilgang 2002	3 148 042
Garasjeporter 2 stk 2007	80 000
Ståltrapper 2014	441 631
SUM BYGNINGER	47 768 770

Gnr.208/bnr.1035

Tomten er festet i 100 år fra 1969.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel			
Tilgang 2015	84 963		
Avskrevet tidligere	-61 950		
Avskrevet i år	-8 496		
		14 517	
Vaskemaskin			
Tilgang 2007	43 156		
Avskrevet tidligere	-43 155		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2010	48 419		
Avskrevet tidligere	-48 418		
			1
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2014	54 900		
Avskrevet tidligere	-48 953		
Avskrevet i år	-5 490		
			457
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	50 313		
Avskrevet tidligere	-31 750		
Avskrevet i år	-9 282		
			9 282
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 257	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 268	

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for ansatte/tillitsvalgte	2 504		
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 504		

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 1997		-21 500 000	
Nedbetalt tidligere		16 416 461	
Nedbetalt i år		1 063 449	
			-4 020 090
OBOS Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2019		-8 748 969	
Nedbetalt tidligere		-7 414 115	
Nedbetalt i år		307 537	
			-15 855 547
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 875 637	

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974		-6 173 400	
SUM BORETTSSINNSKUDD		-6 173 400	

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tiiskudd-OBOS		-279 174	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-279 174	

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-660	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-881	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-1 541	

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-2 252	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-2 252	

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 173 400
Pantelån	19 875 637
Påløpte avdrag	553 803
TOTALT	26 602 840

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

Bygninger	47 768 770
TOTALT	47 768 770

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963229. 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

2019 - 2020	Fasaderehabilitering (yttervegger)	
2015 - 2016	Nye balkonggulv i nr 11 og 13	Det er byttet balkonggulv på alle 144 balkonger til nr 11 og nr 13
2015 - 2015	Montert nye varmtvannbeholdere	Det er i 2015 montert 7 stk nye varmtvannsbereidere til Kringsjø 11A og B.
2011 - 2013	Rørfornyning	Borettslaget har foretatt rørfornyning i denne perioden, kostnad på ca kr 10.000.000,-. Det er også foretatt innstallasjon av vannstoppere i denne perioden.

Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanckalkulator.no/>

Annuitetslån	Lånebeløp	Løpetid	Rente	Renter/Gebyr	Terminbeløp pr mnd
Husbanken	50 000 000	25 år	1,73	11 641 801	205 473
OBOS bank	50 000 000	25 år	4,15	30 440 553	268 135
Kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken				18 798 752	62 662

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3541 Selskapsnavn: Bratthammeren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bratthammeren Borettslag

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Scandic Hotel City

Til stede: 61 andelseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 71 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.

Møtet ble åpnet av Camilla Larsen.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Camilla Larsen 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: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Inger Brevik foreslått. Som protokollvitne ble Erik Thoresen og Lars Ruud 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 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Merknad til sak 12, styret vurderer erstatning. Merknad til sak 9, spørsmål om økning av festeavgift. Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 279 000.

Vedtak: Styrehonoraret ble avgjort ved avstemming, honorar 279 000 ble nedstemt og honorar 190 000 ble godkjent.



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.

Behandling av innkomne forslag og saker**7 Sjøppelhåndtering med mer**

Forslag til vedtak: Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

Vedtak: styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

8 Støtteordninger ENOVA

Forslag til vedtak: Styret har søkt støtte og mottatt svar om søknad er innvilget angående bistand til energiplanlegging fra ENOVA

Vedtak: Godkjent

9 Vedlikehold og finansieringsplan

Forslag til vedtak: Vedlikehold- og finansieringsplan vil bli utarbeidet

Vedtak: 51 stemmer for, styret må lage forslag til vedlikehold- og finansieringsplan som generalforsamlingen kan stemme på ved en ekstraordinær generalforsamling.

10 Informasjonsplikt

Forslag til vedtak: Styret vil fortsette med å gjøre all informasjon av interesse tilgjengelig for andelseierne/beboerne

Vedtak: Styret skal gi info til eiere om fremdrift i saker som det arbeides med, så snart ny info foreligger.

11 Styrehonorar for 2024 opprettholdelse på samme nivå som året før

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelser settes til kr. 279 000.

Vedtak: 38 stemmer for honorar 190 000, 21 stemmer for honorar 210 000.

Styrehonoraret settes til 190 000.

12 Sette opp bom til parkering på garasjetak

Forslag til vedtak: Bom garasjetak monteres

Vedtak: Godkjennes

13 Beredskapsplan

Forslag til vedtak: Andelseier sørger selv for beredskapslager. Anskaffelse av alternativ felles energikilde anskaffes av borettslaget eller andelseier.

Vedtak: Mulighet for fellesløsning utredes av styret.

Avstemming: gassovner er eiers ansvar: 52 stemmer for

Gassovner er borettslagets ansvar: 14 stemmer for. Forslag falt.

14 Innglassing av veranda

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes. Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for innglassing. Innstilling fra styret foreslås til at forslaget godtas av generalforsamlingen.

Vedtak: Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for individuell innglassing.

Dette er et tredje alternativ i videre arbeid med rehabilitering.

15 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Elin Merethe Lilleng foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Eliise Linnea Ebersson foreslått med 38 stemmer
Som styremedlem for 2 år, ble Robert Elias Hansen foreslått med 54 stemmer.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Erik Thoresen foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som representanter i valgkomiteén for 1 år, ble Unni Reitan og Wenche Strand foreslått

Vedtak: Godkjent

16 Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: leder

Varadelegert: nestleder

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 21:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Camilla Larsen /s/

Fører av protokollen

Navn: Inger Brevik /s/

Protokollvitne 1

Navn: Erik Thoresen /s/

Protokollvitne 2

Navn: Lars Ruud /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Elin Lilleng	2024-2026
Styremedlem	Elise Ebersen	2024-2026
Styremedlem	Robert Elias Hansen	2024-2026
Styremedlem	Inger M. Brevik	2023-2025
Styremedlem	Stig Holger Andersen	2023-2025
Varamedlem	Erik Thoresen	2024-2025

Vedtekter

For Bratthammeren Borettslag org nr 948 699 621

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17 april 2013.
Sist endret på ordinær generalforsamling 20.4.2022.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets 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) Ved beisning/maling av yttervegger og verandatak tilhørende andelseiers veranda holder borettslagets maling, malingkostnader mv, mens den enkelte andelseier er ansvarlig for at det blir beiset/malt.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

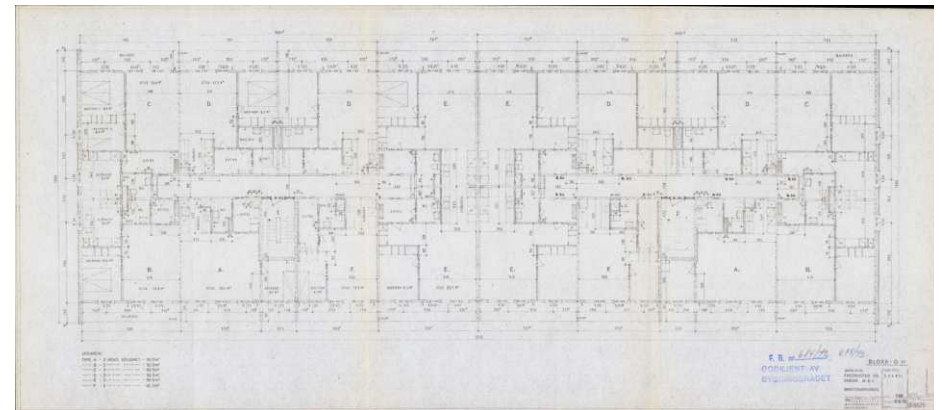
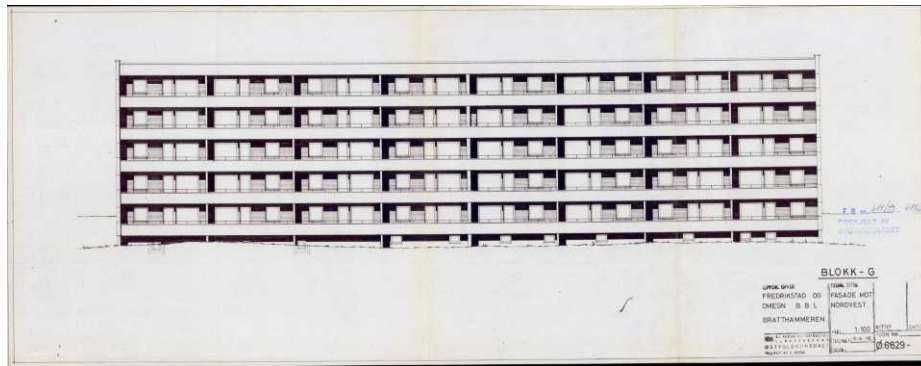
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

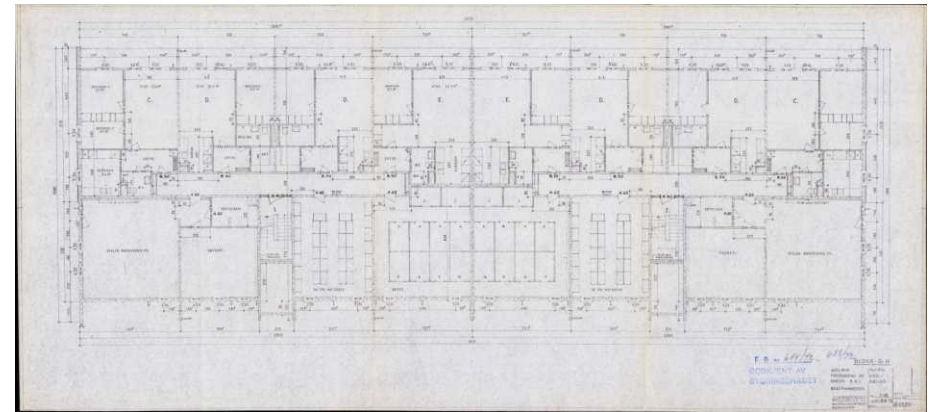
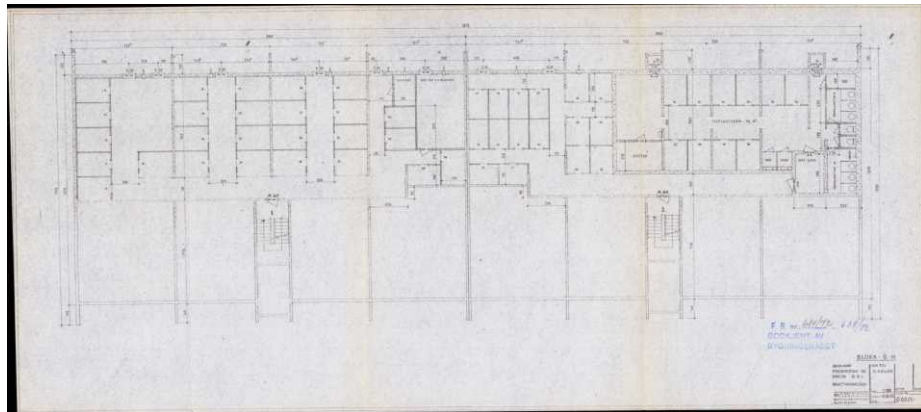
Husordensregler

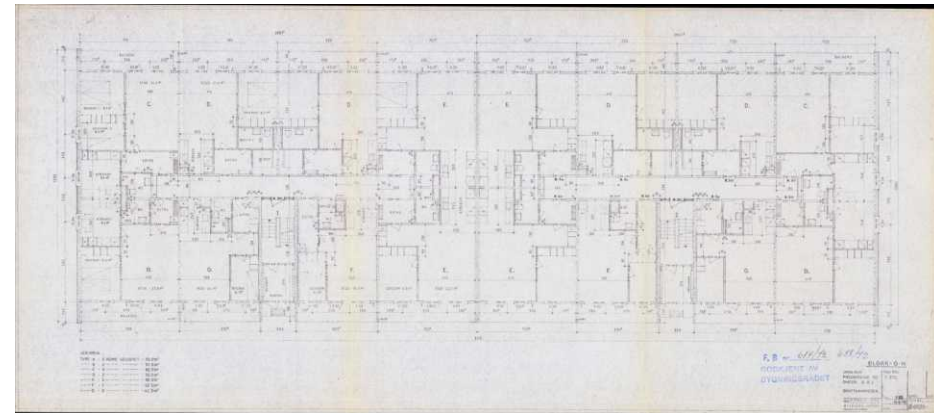
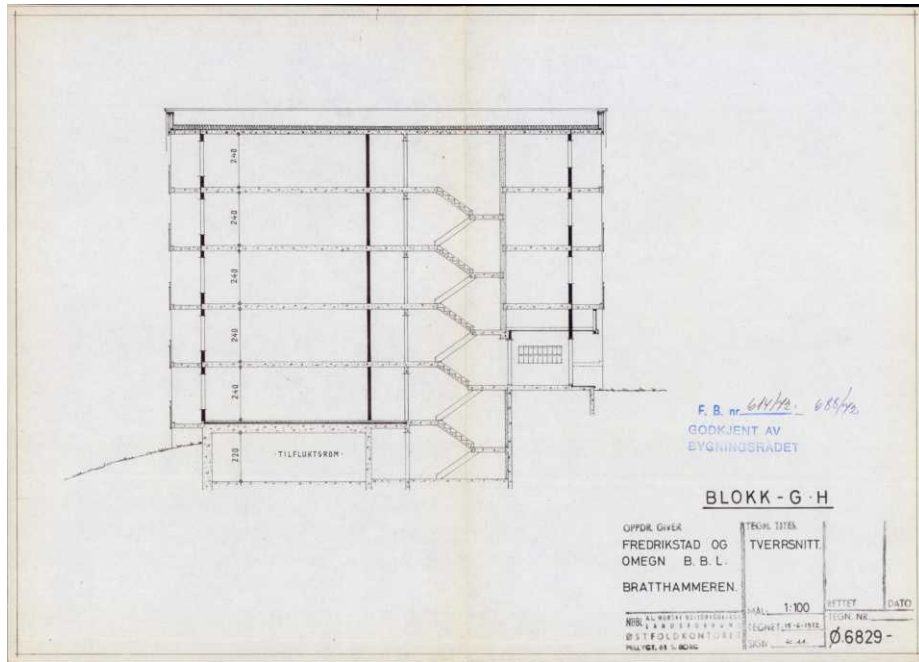
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG A/L

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes. Jfr. husleiekontraktens § 6.3.
2. Det skal være ro i leiligheten og bygningen forøvrig fra kl 23 til kl 06.
3. Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes ned i samme tidsrom og slik at naboer ikke forstyrres, likeledes unngå bruk av maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom.
4. Spill i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden kl 08 til kl 16 og kl 18 til kl 20. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboere i bygningen.
5. I de tilfeller man ønsker å holde selskap bør naboene bli underrettet og selskapet holdes innen rammen av almen toleranse. Et selskap er like vellykket om ikke alle i bygningen blir gjort delaktig.
6. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og kjellerkorridorer (vogner, sko og lignende). I fellesrom må det ikke settes overflødige ting (kasserte møbler, kasser osv.) eller ting som ved lukt eller på annen måte kan skade matvarer som oppbevares i kjellerboder. Kjellerdører skal være låst av hensyn til ting som oppbevares der.
7. Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Foreldre må påse 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.
8.
 - a) Virkeområde. Definisjonen på Bratthammeren borettslags nærområde (bo-område) er stikkvei fra der stor trapp går fra hovedvei opp til 11A, stikkvei og snuplass langs 11 A og B, 13 A og B til stor snuplass, stikkvei fra stor snuplass inn til 15 og 17 og snuplass her, stikkvei fra hovedvei til 16, 18 og 20 og snuplassene her. Hovedveien gjennom området opp til stor snuplass på toppen, samt denne snuplassen, er kommunal vei/snuplass og følger bestemmelsene som gjelder.
 - b) Parkering. Beboernes biler skal parkeres i parkeringshuset såfremt det er ledig plass. Øvrige biler skal parkeres på anviste plasser på parkeringsplass på garasjetaket. **All parkering utenom dette er forbudt i vårt nærområde (bo-område).** Motorvogn eller tilhenger som parkeres i strid med våre parkeringsbestemmelser, kan av styret, eller den som styret har gitt fullmakt, ilegges en KONTROLLAVGIFT på kr. 600,- Ved gjentatte overtredelser gis styret anledning til å fjerne (taue bort) kjøretøy som står ulovlig parkert i.h.t. våre parkeringsbestemmelser, for eiernes egen risiko. Før fjerning av kjøretøyet (inntauingen) skal kjøretøyets eier forsøkes varslet og gis anledning til selv å fjerne kjøretøyet.

- c) El-bil lading
Lading av bil på garasje plass i garasjehus skal kun gjøres fra godkjent ladeanlegg. Lading fra stikkontakt tillates ikke og vil medføre oppsigelse av garasje plass.
 9. Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Samme gjelder for dørene til fellesrom.
 10. Lyset ved hver oppgang skal være på ved mørkets frambrudd.
 11. Avfall og søppel skal pakkes godt inn. Tomemballasje trykkes sammen eller fylles. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann i sjakt (varm akse, sigaretter og lignende). Bruk av søppelsjakten bør begrenses til tider som ikke vil sjenere beboere av leiligheter tilstøtende sjakten. Luke til sjakt må lukkes forsvarlig.
 12. Risting eller banking av tøy eller tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen balkong må ikke forekomme. Ved vindusvask påse at ikke underliggende leiligheters vinduer tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring av balkong. Tøy til tørk skal henges bak gitterverk på balkong og/eller under balkonggesims (under balkongrekkeverket). På søndager og helligdager bør tørking unngås.
 13. Etter skriftlig søknad kan det innvilges tillatelse til dyrehold i borettslagets leiligheter mot at fastsatte betingelser oppfylles.
 14. Framleie av leiligheten eller enkelt rom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra så vel FOBBL som borettslaget. Borettslavere som har fått slik tillatelse, er ovenfor FOBBL og borettslaget ansvarlig for alle skader og ulemper som leieforholdet kan medføre.
 15. Borettslavere plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og tilsyn med fellesanlegg. Borettslavere må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.
 16. Klager skal kun framføres til en av styrets medlemmer og i skriftlig form. Anonyme klager godtas ikke.
 17. Bruk av drill, hammer eller annet støyende verktøy tillates ikke i tiden mellom kl. 21 til kl. 08 på hverdager og til kl. 09 på lørdager. Bruk av ovennevnte verktøy tillates heller ikke fra lørdag kl. 18 til mandag kl. 08 eller i samme tidsrom før, under og etter helligdag(er).
- Husordensreglene er opprinnelig godkjent i Generalforsamling i Bratthammeren borettslag 22. mai 1974.
Reglene er reviderte av styret i Bratthammeren borettslag i styremøte 25. januar 2005 og styret i styremøte 8. mai 2007.
Reglene er senere endret på generalforsamlingen den 9. april 2014, generalforsamling 10. april 2019, og sist på generalforsamling 20.4.2022.*

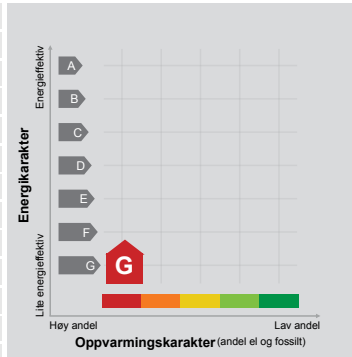








Adresse	Kringsjø 13B
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1035
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
Byggningsnummer	13391424
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	ffd0738f-8ec2-410f-92f0-13511ce690ee
Dato	19.06.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1974
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 60
Ant. etg. med oppv. BRA: 6
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kringsjå 13B
Postnummer: 1605
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0103
Dato: 19.06.2024 13:37:17
Energimerkenummer: ffd0738f-8ec2-410f-92f0-13511ce690ee

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 1035
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 13391424

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennier om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Kringsjø 13B - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	8 min	0.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min	1.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min	1.4 km
Sentrum fergeteie Linje 805	20 min	1.5 km
Cicignon fergeteie Linje 803	25 min	1.7 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	21 min	1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	21 min	1.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	8 min	3 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	13 min	1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	17 min	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Glemmen videregående skole - Øst...	18 min
Apenesfjellet P-hus	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

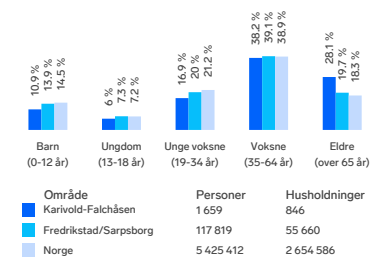
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min	0.8 km
Kiaeråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	20 min	1.5 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	22 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	11 min	0.9 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	16 min	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

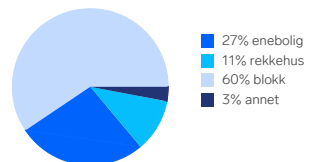
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- Glemmen videregående 13 min 1 km
Aktivitetshall
- Trara skole 21 min 1.5 km
Aktivitetshall, ballspill
- Centrum Sol og Helsestudio 13 min
- Family Sports Club Fredrikstad 15 min

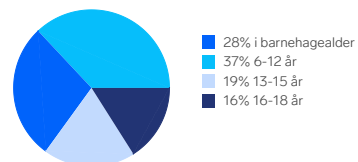
Boligmasse



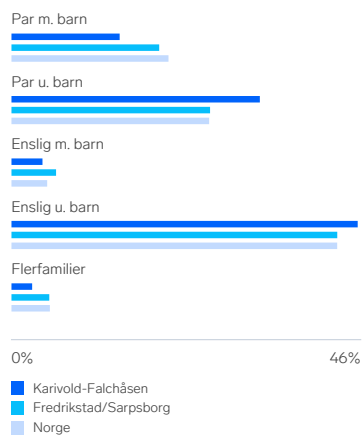
Varer/Tjenester

- Torvbyen 16 min
- Vitusapotek Hassingen 13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

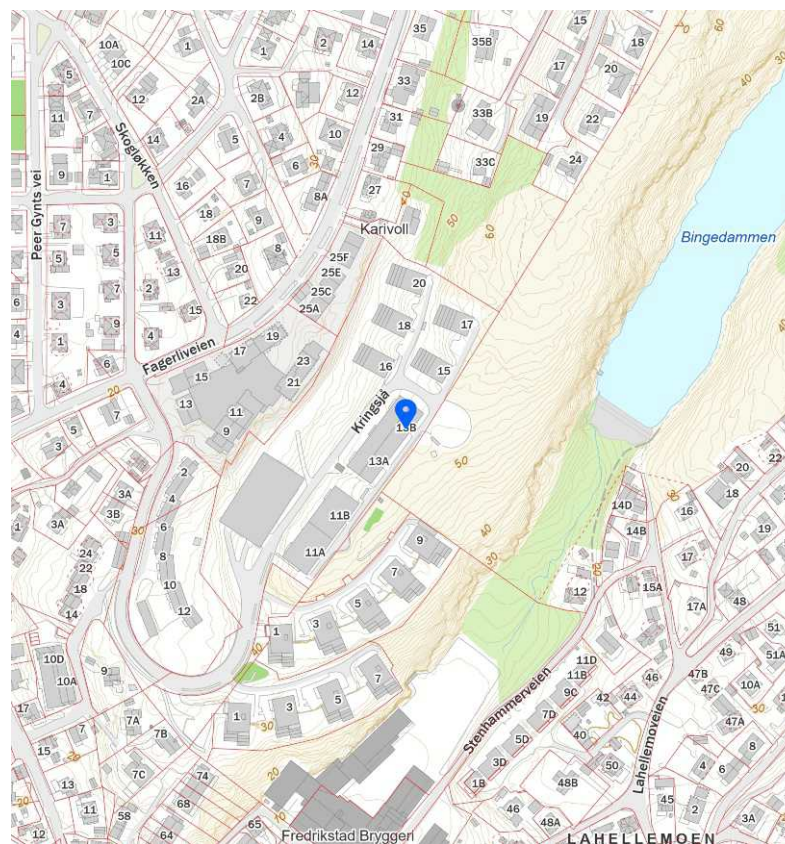
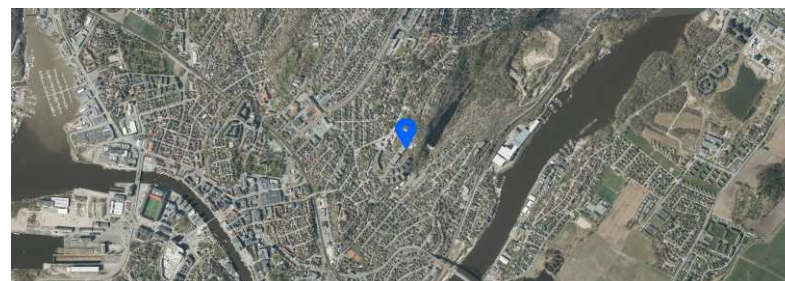


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



NOTATER

NOTATER



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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 salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp 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 byggningsforsikring 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/boligkjøperpakke

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: 192240169

Adresse: Kringsjø 13 B, 1605 Fredrikstad

Betegnelsen: Gnr. 208, Bnr. 1095, andelsnr. 115 i Bratthammeren 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)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 20.06.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

