

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kompaniveien 3
1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 603/319
Andelsnr. : 24
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 55 m²

Totalt bruksareal (BRA): 55 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.02.2025

Bygningsakkyndig selskap

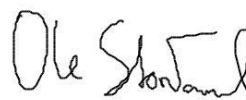
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes 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 bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.02.2025
Referansenummer	15066381
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0242
Hjemmelshaver/selger	Nanna Mork
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Nanna Mork
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	14.02.2025 12:43

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kompaniveien 3
Postnummer/sted	1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	603/319
Andelsnr.	24
Borettslag / Sameie	Lyngen borettslag
Tomt	Eiet tomt: 2186 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lyngen borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 63 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med trepanel og fasadeplater. Tilnærmet flatt yttetak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets underetasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré/gang, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



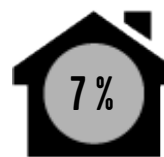
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	49	6		55	11
	Entré/gang, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Bod			Balkong
SUM	49	6		55	11
Total bruksareal: 55 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på 6 m² (BRA-e).

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11 m² (TBA).

Leiligheten består av 44 m² P-rom og 5 m² S-rom. S-rom består av innvendig bod, inkludert vegger mot tilstøtende rom.

Rapport


Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Plater i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overbelysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med skillevegg av glass (fastfelt).
Dusjarmatur tilkoblet håndduj.
Vegghengt toalett tilkoblet utenpåliggende susternekkasse.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner er plassert over inspeksjonsluke i himling.
Badet har synlige avløpsrør samt sluk av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	--

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Belysning og stikkontakter under overskap.
Hvitevarer: Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Komfyrvakt montert på vegg under ventilator.
Automatisk lekkasjevarsler synlig i benkeskap under oppvaskkum.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Slette innerdører ved bad og ved bod.
Innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken.
Skyvedører med slette dørblander mellom stue og soverom.
Skyvedørgarderobe med speilfronter på soverom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - Underetasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I 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/kjøkken og entré/gang.

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i:

Stue/kjøkken målt til ca 5 mm.
Entré/gang målt til ca 4 mm.

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

Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner er plassert på bad.
Synlige avløpsrør samt sluk på bad av plast.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme i gulv.
Fordelerskap for vannbåren varme med stoppekraner er plassert i bod.
Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår med ventilasjonsaggregat montert i bod.

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon



Vannbåren varme

Det er ikke etablert kursfortegnelse i fordelerskap for vannbåren varme.
Kursfortegnelse anbefales etablert.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og hovedbryter er plassert i innvendig bod. Strømmåler er plassert i felles tavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg og for baderomskabin. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne informasjonen.

Under befarings er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db.

Vinduer og balkongdør (skyvedør) med karmen av tre og tre-lags glass

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11 m².

Balkongkonstruksjon av betong og stål.

Gulvflate belagt med terrassebord.

Rekkverk av tre, stål og glass.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,22 meter.

Balkongen har utebelysning.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Til informasjon: Sprinklerhode i bod mangler avslutning mot himlingsplate. Videre undersøkelser/tiltak anbefales.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til ca. 2,21 meter på bad og ca. 2,50 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremvist (ikke relevant)

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg, udatert, fra Elektro-Kontakten AS.

Det er fremlagt samsvarserklæring for baderomskabin, datert 07.08.2019, fra Parmarine Ltd.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremvist

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremvist

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 12.02.2025.

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 slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når 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 tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor 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 bygningssakkyndige 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 klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Vannrør - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Vannbåren varme - [Fordelerskap for vannbåren varme]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240242
Adresse	Kompaniveien 3		
Postnr.	1639	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 8 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Er usikker på hvor borettslaget har bygningsforsikring kommer tilbake til det		Polise/avtalenr Er usikker
Selger 1 Fornavn	Nanna	Etternavn	Mork

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **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:
12. **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 13.**
 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:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **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 Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **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 Kommentaar
17. **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 Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentaar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Antar dette ble gjort før jeg flyttet inn

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar Ikke utover vanlig, årlig prisjustering. For 2025 er denne varslet til å øke med 3%.

27. 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

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

Nei Ja Kommentar Det har vært skjeggkre i borettslaget, og alle leilighetene ble behandlet av et skadedyrfirma. Har ikke observert skjeggkre i denne leiligheten

TILLEGSKOMMENTAR

Da jeg tok over leiligheten var det en litt rar lukt. Jeg klaget på dette til selger via kjøperforsikringen min. De undersøkte saken grundig og konkluderte med at det var pga et sluk som hadde tørket ut pga at leiligheten hadde stått tom ganske lenge. Etter at selger tok hånd om det har jeg ikke kjent noen lukt.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 923314210 Andelsnr.: 24

LYNGEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 12.02.2025 kl. 13.09

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/609114-1/200
07.06.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK .

OMSETNINGSTYPE: fritt salg

MORK NANNA

F.NR: . IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2019/1117755-2/200
24.09.2019 21:00

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 603 Bnr.: 319 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Kompaniveien 1
Gatenr: 21250
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kompaniveien 3
Gatenr: 21250
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Kompaniveien 5
Gatenr: 21250
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 12.02.2025 kl.
13.09

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1415962-1/200 HJEMMEL TIL
26.11.2019 21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 269 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR: 923 314 210

PENGEHEFTELSE

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

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

2019/1415982-1/200
26.11.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 161 580 000
Pantlaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2019/1416077-1/200
26.11.2019 21:00

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 107 720 000
Pantlaver: Fellesskapet av
andelshavere jf Burettsl §2-11, 1
LØPENR: 14299721

2019/1416077-2/200
26.11.2019 21:00

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

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 «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2019/1131222-1/200
26.09.2019 21:00

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 603 BNR: 313

2020/717700-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 603 BNR: 319

2024/2082-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 603 BNR: 319

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 603	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Kompaniveien 1 ▼		
Areal:	728.4 m ² *	Gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	22		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 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: 1110 - Boligbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1136 Haugstenåsen B04 og B05	Formål/Hensynssone: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: februar 9, 2017
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 1336_120.pdf		

*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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

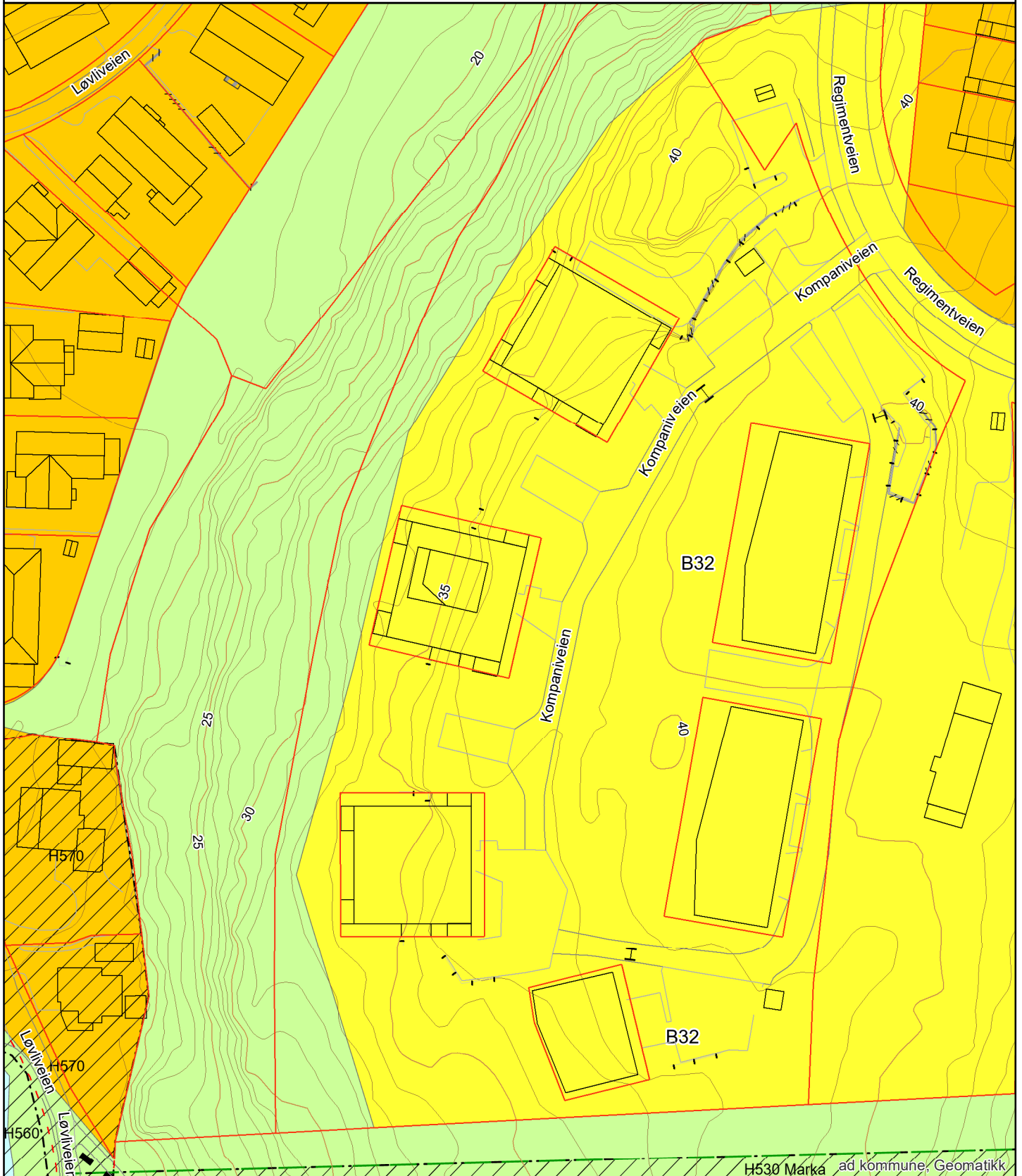
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

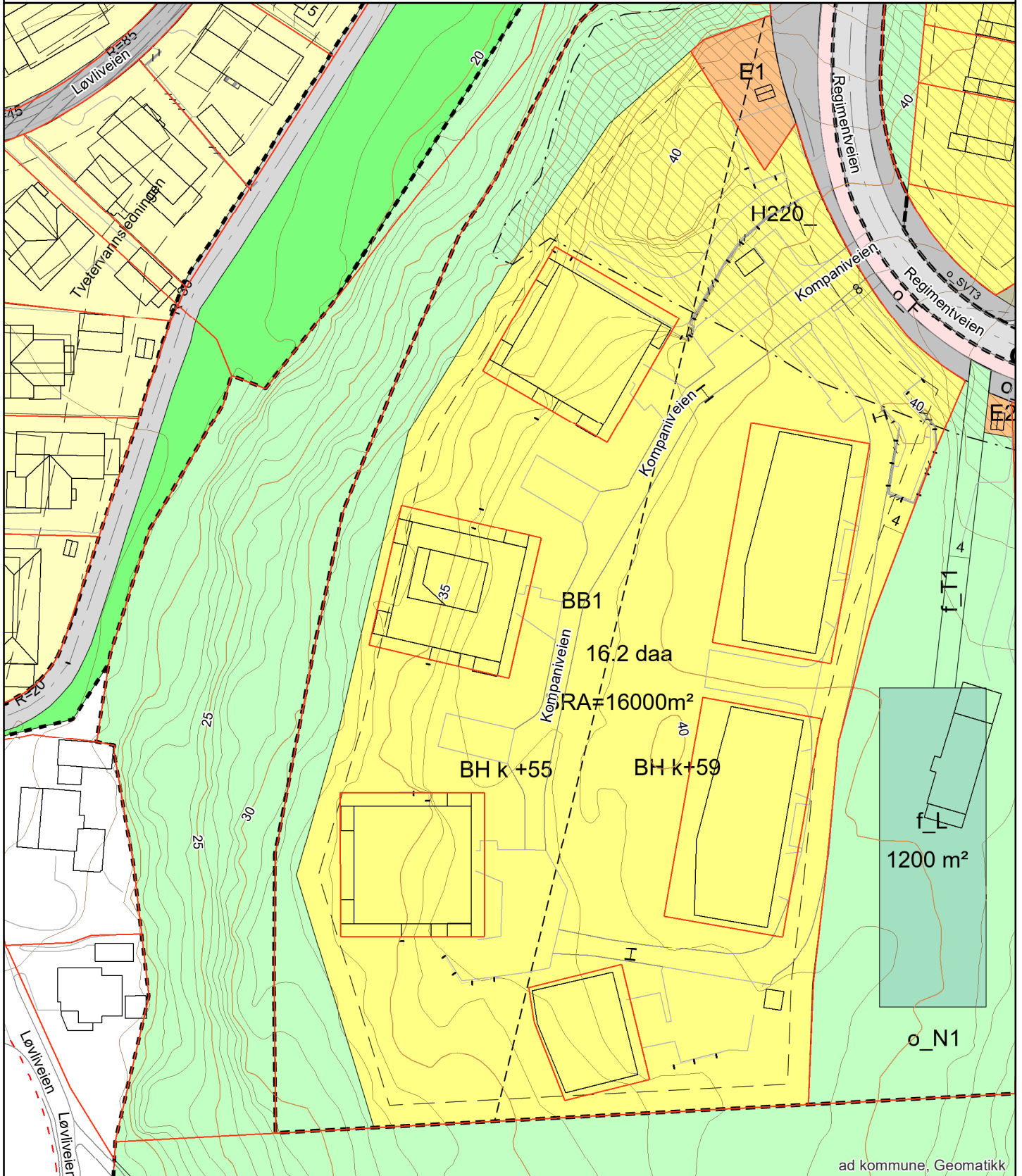
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



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

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

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



Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B04 og B05

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

Datert: 17.03.2016

Revidert: 08.06.2016, 05.12.2016

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)

Lekeplass (R p1610)

Energianlegg (1510)

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

Fortau (Rp 2012)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone

Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

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

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

5.4 Støy, (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

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

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

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

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

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

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

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

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

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

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

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

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

7.1 Adkomst

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

7.2 Annen vegggrunn - tekniske anlegg (AVT1-2)

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

7.3 Fortau (F)

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

8 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

8.1 Turveg (T) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

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

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

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

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 13.02.2025

Til informasjon!

Eiendom: 603/319 Kompaniveien 1

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

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. februar 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 603 **Bruksnr.:** 319 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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

Eiendomsrapport for 603 / 319 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde 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 brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

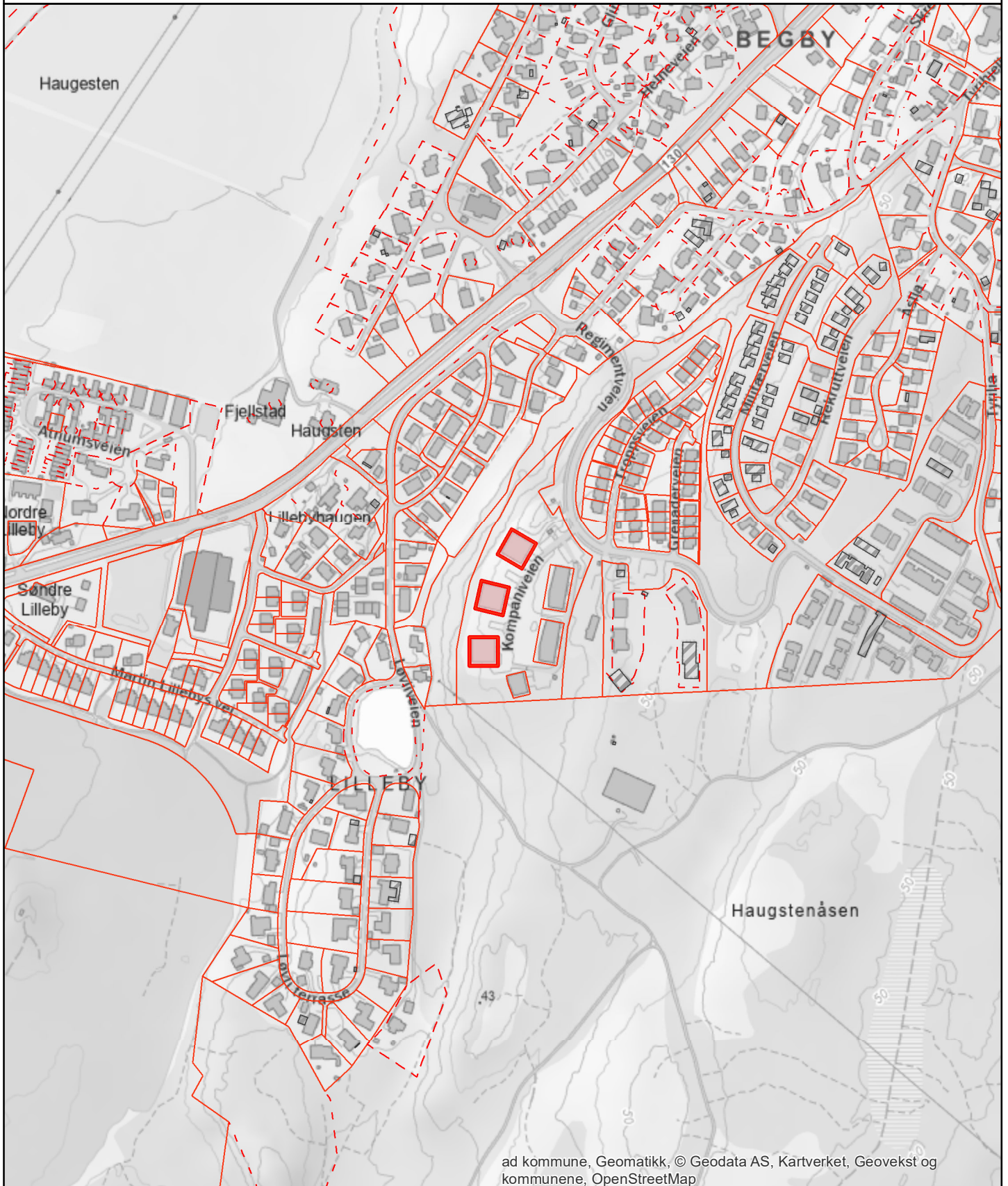
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-12



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



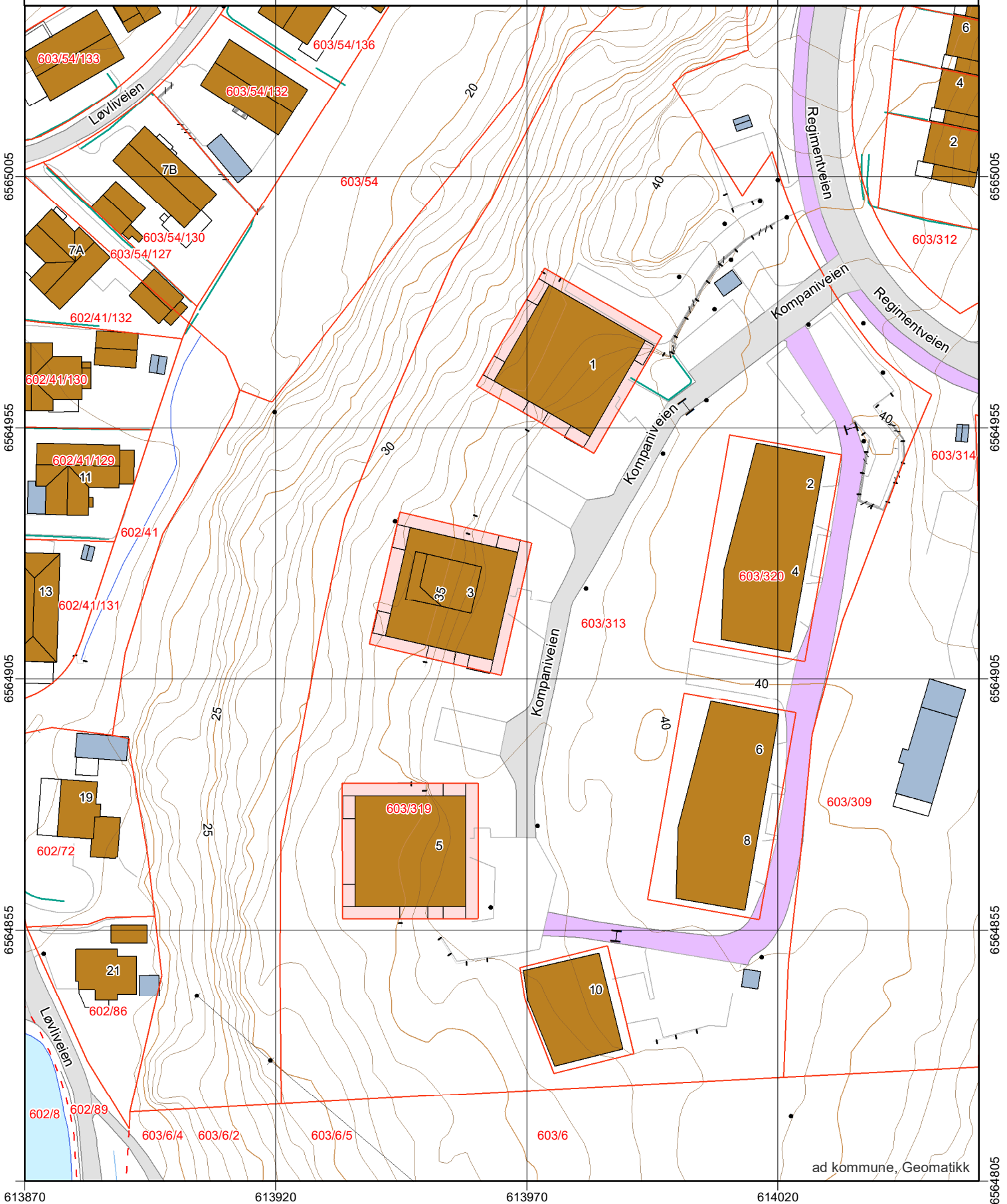
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



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



Grunnkart med ortofoto



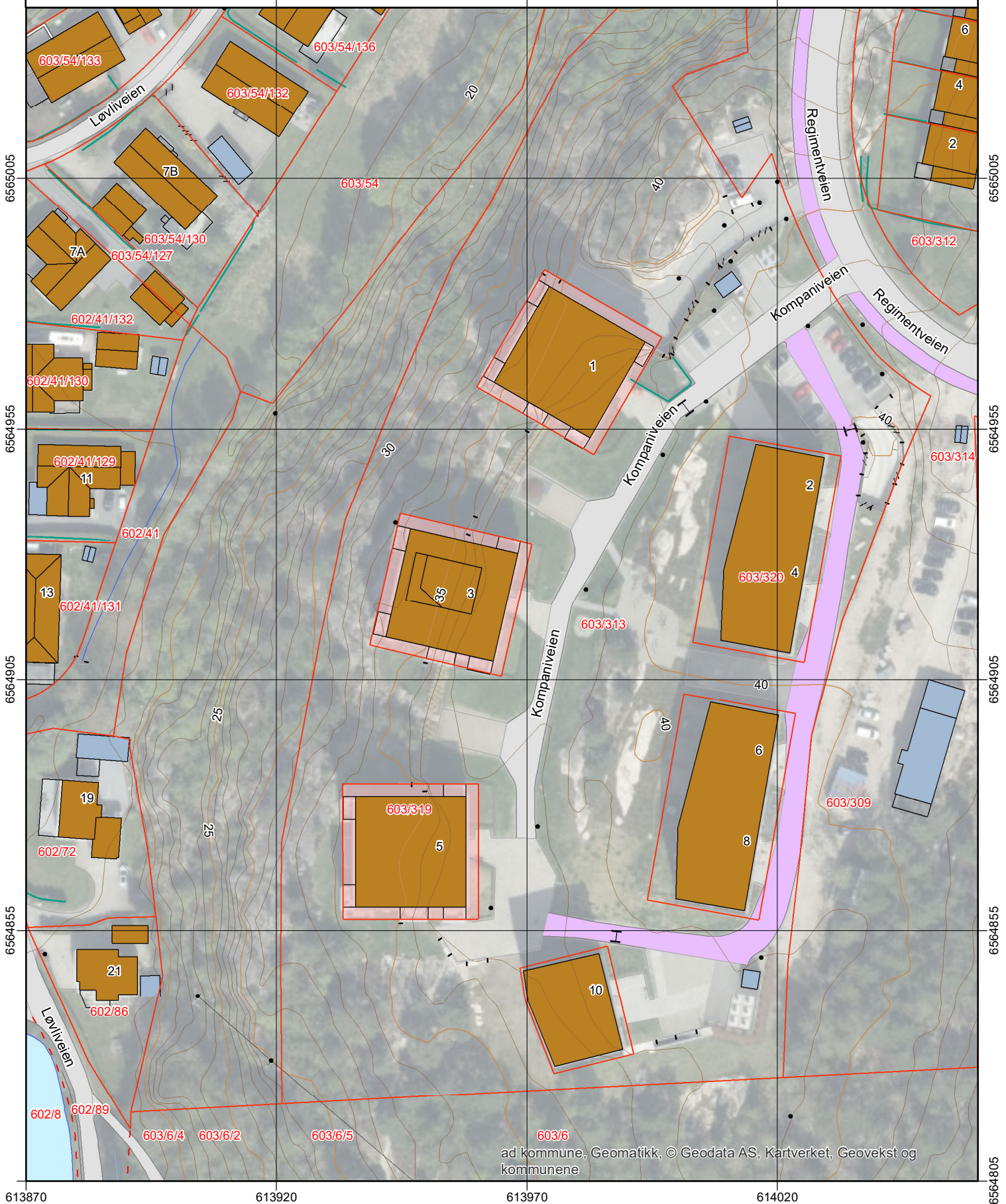
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



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



Oversiktskart



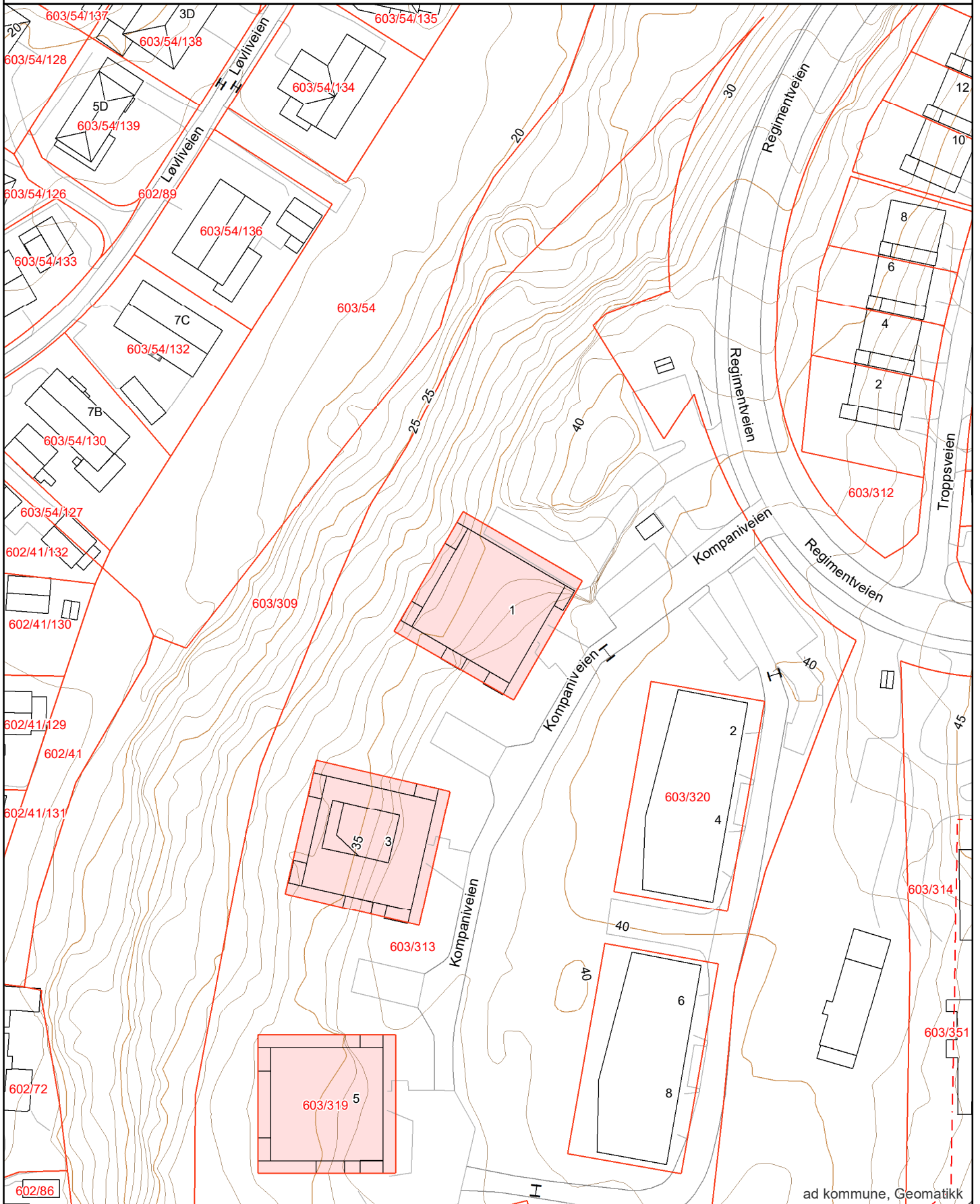
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



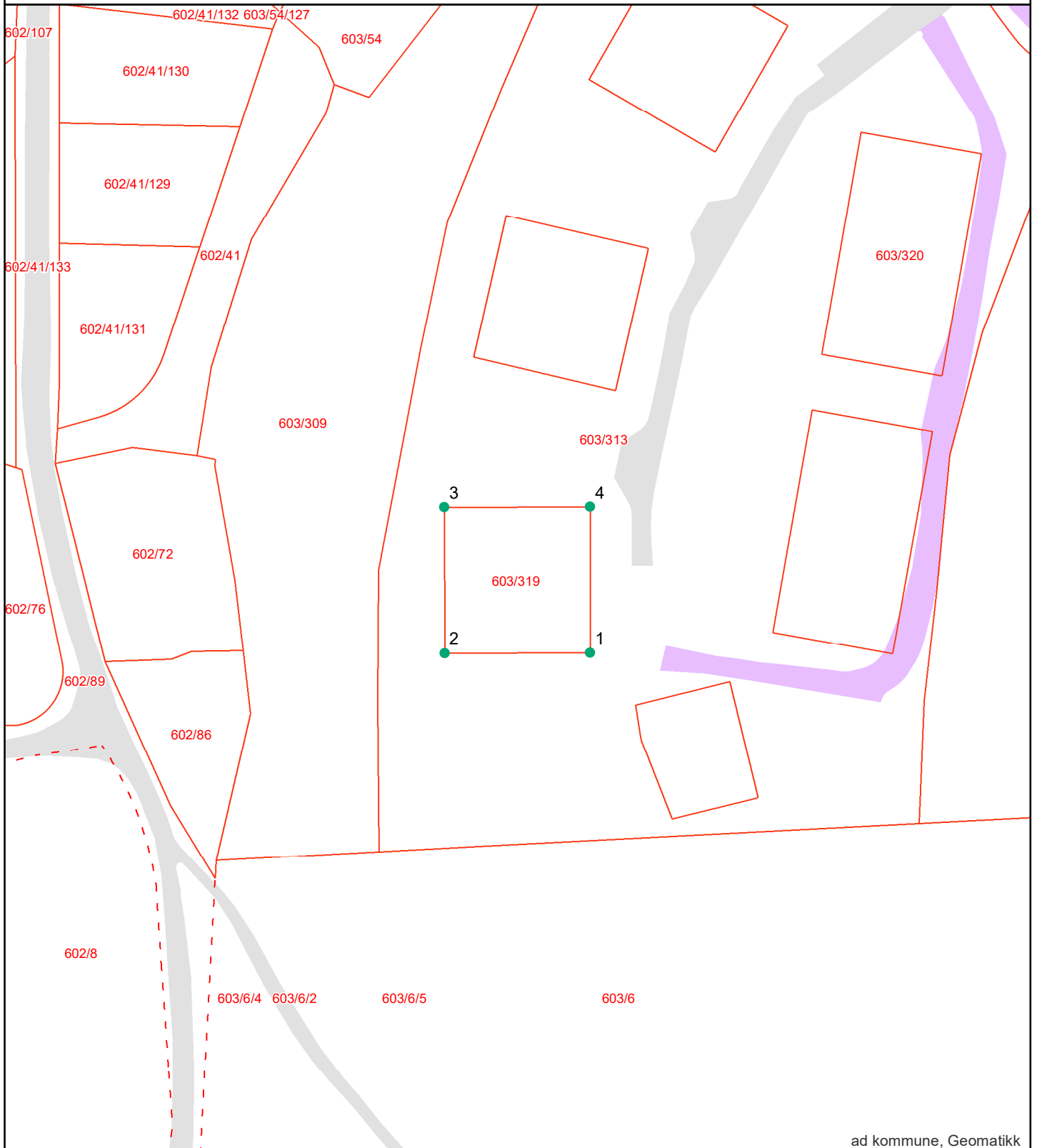
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 12.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



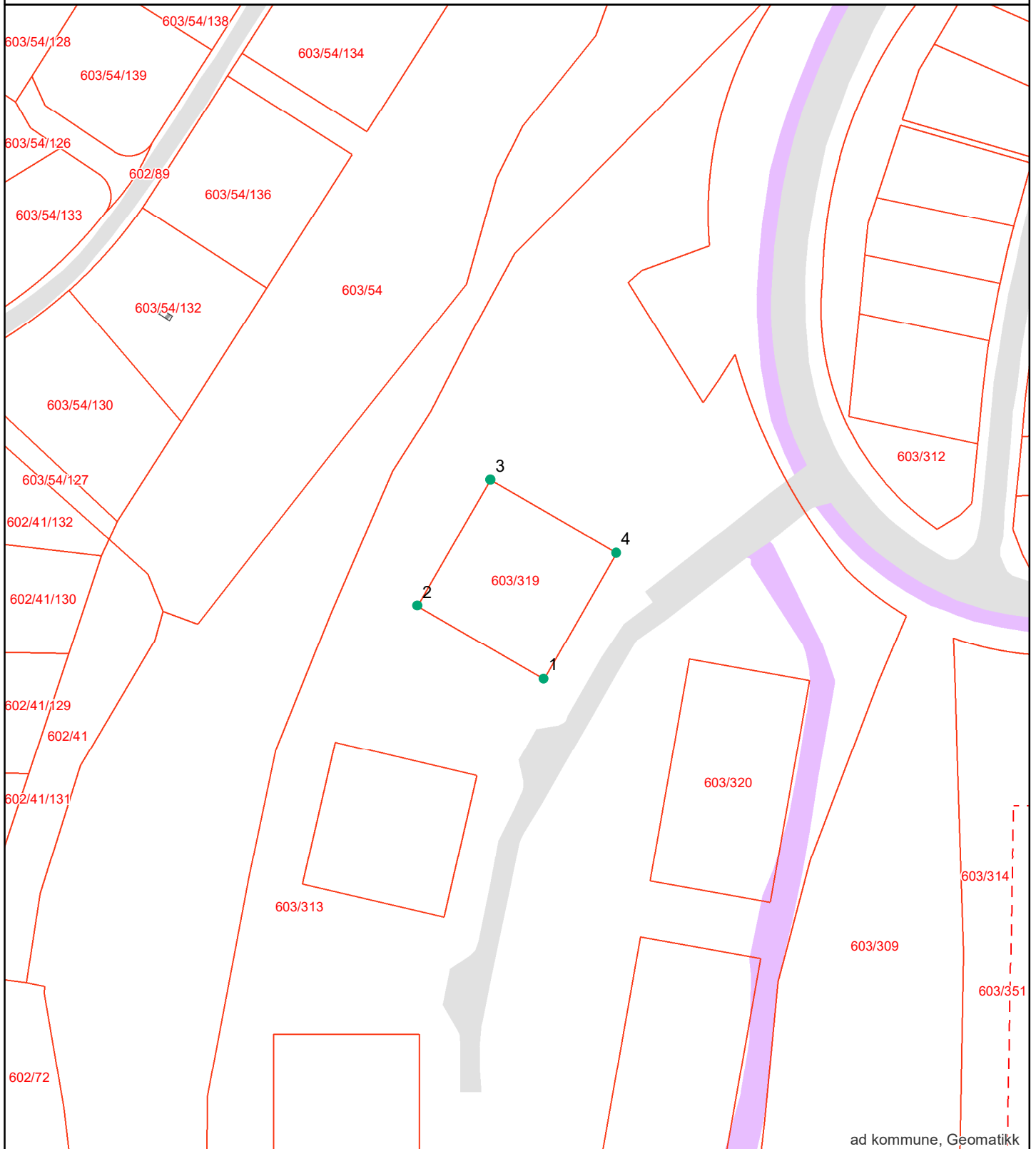
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 12.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/319/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-12



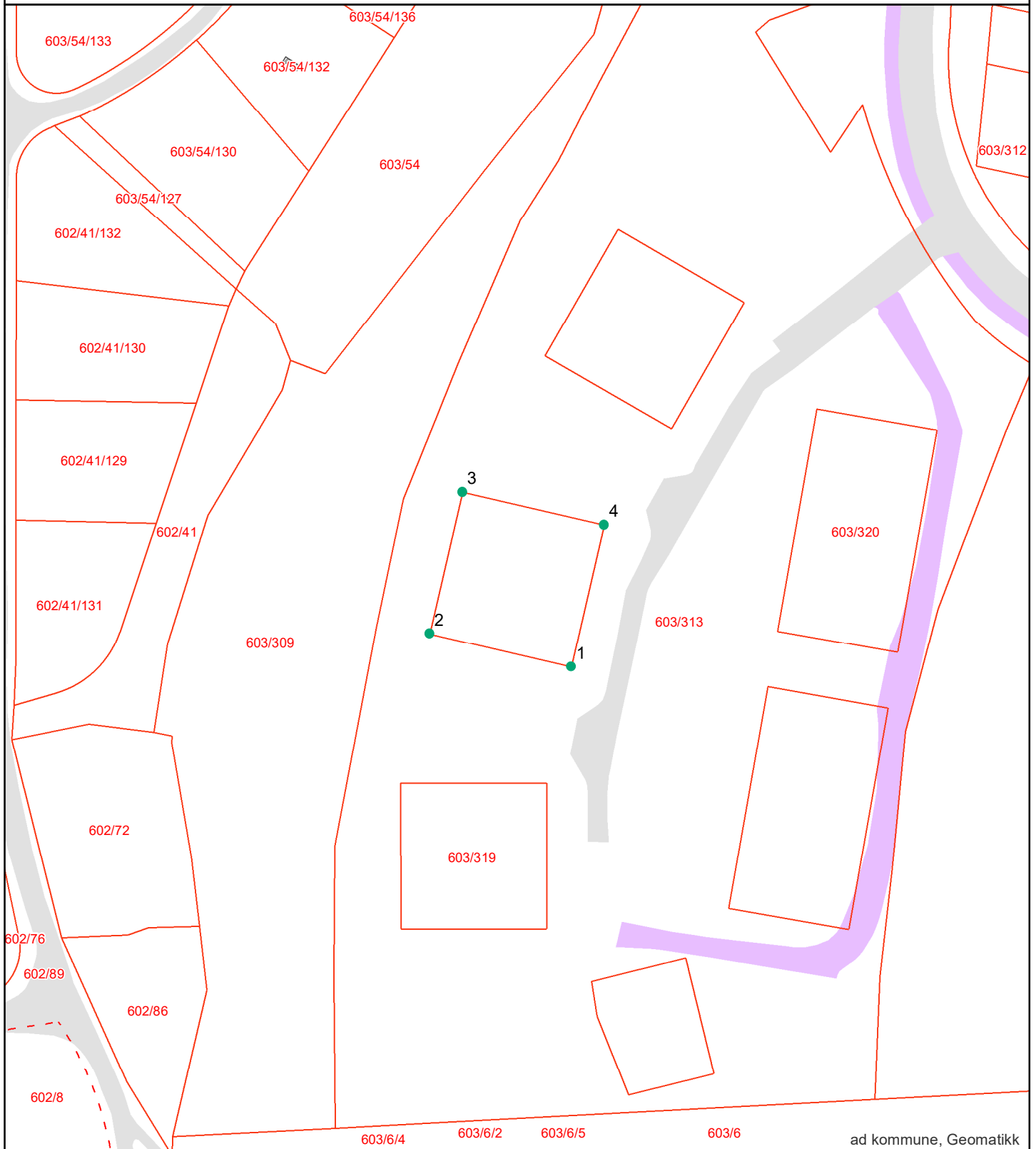
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 12.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-603/319/0

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

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere 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"/>		728.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		729.4	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		728.2	

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

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

Etasjer

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

Adresser

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



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

Deres referanse

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

Klassering
603/313

Dato
09.03.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
363/20

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

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Denne dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

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

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

Stavlund AS
v/Ingeborg Holten Hjemdal
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

8305619

4176/105

12.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.02.2025.

Boligselskap: 4176 Lyngen Borettslag
Organisasjonsnr: 923.314.210
Andelseier: Nanna Mork
Leieobjektnr: 105
Adresse: Kompaniveien 3, 1639 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 24
Borettsinnskudd: kr 1.140.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

- Individuell nedbetaling av fellesgjeld: send epost til oef@obos.no Oppgi leil.nr. navn, borettslag og beløp du vil nedbetale
- Årsmøte 1.3.2025 4.3.2025 som digitalt møte.
- Første ordinære avdrag startet desember 2025 (for leiligheter som har fellesgjeld).

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207830399	A	84.514.693,-	34 år 10 md.	12		Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 11.658,- pr. md.

Herav:

Garasje	150,-
Felleskostnader	3.491,-
Akonto oppvarming	384,-
Kapitalkostnader OBBK01	7.633,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 11.557,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.199,-	82.276,-	37.839,-	1.428.789,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207830399	1.426.269,-	7.532,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.427.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 07.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Emil Sebastian Løvås Kompaniveien 5, 1639 GAMLE FREDRIKST, e-post: emil@loevaas.org.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Lyngen borettslag org nr 923 314 210.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

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

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

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
 - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
 - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
 - Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Vestfold og Telemark og Viken uten Akershus er en del av
 - Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

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

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

**VEDLEGG 2 LYNGEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER LEILIGHETER MED OBOS BOSTART
à jour pr: 13.1.2022**

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4176

Lyngen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lyngen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4176>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtekter
7. Ny bestemmelse i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyngen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Lyngen - årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2023/24 foreslås satt til kr 94.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

Sak 6

Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår større fleksibilitet i sammensetningen av styret. § 8-1 lyder idag:

8-1 Styret

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

Denne foreslås endret til:

8-1 Styret

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 7

Ny bestemmelse i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt klager på høy fart i garasjen. Styret ønsker således å skjerpe inn reglene ved å legge til et nytt avsnitt i ordensreglene:

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

§ 5 Parkering vil ved positivt vedtak lyde:

§ 5 Parkering

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

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret skal i h.t. borettslagets vedtekter bestå av leder samt 2 - 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

På valg: Kenneth Jensen (leder), Annette Langvik, Emil S. Vefferstad Løvås, Bjørn Sætnan og Per Viggo Olsen.

Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og foreslår følgende sammensetning av nytt styre:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emil S. Vefferstad Løvås

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Langvik
- Bjørnar Sætnan

- Helge Værnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ella Trosten
 - Rickard Lindqvist
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Emil S. Vefferstad Løvås

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Langvik
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

På siste ordinære generalforsamling 13.3. – 16.3.2023 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Kenneth Jensen	Kompaniveien 3
Nestleder	Annette Langvik	Kompaniveien 1
Styremedlem	Emil S Vefferstad Løvås	Kompaniveien 5
Styremedlem	Per Viggo Olsen	Kompaniveien 3
Styremedlem	Bjørnar Sætnan	Kompaniveien 1
Varamedlem	Bjarte Egil Johnsen	Kompaniveien 1
Varamedlem	Ella Trosten	Kompaniveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Annette Langvik		Kompaniveien 1
Varadelegert		
Kenneth Jensen		Kompaniveien 8

Kenneth Jensen trakk seg som styreleder 12.1.2024 og nestleder Annette Langvik har etter dette fungert som leder i borettslaget.

Kontaktinformasjon

Se Lyngen Borettslags hjemmeside på vibbo.no. Her 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 Lyngen Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Lyngen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923314210, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 603 bnr. 319.

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

Lyngen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Av oppgaver som er gjennomført nevnes:

- Reklamasjoner mot Obos/Skanska

Styret har i året som har gått jobbet med en større reklamasjonssak på vegne av Borettslaget. Saken er nå avsluttet og vi har mottatt 42 000,- i kompensasjon fra Obos for bytte av UPS-batterier.

- Styret har mottatt og besvart 86 henvendelser fra beboere på Vibbo i løpet av 2023.
- Borettslaget har fått 3000 kroner som godtgjørelse av MotionBlur for innspilling på området. Styret har med disse pengene gått til innkjøp av TV til å ha i fellesområdet på takterrassen, den vil bli hengt opp snarest.
- Det er montert hyller i søppelskuret for oppbevaring av kompostposer.
- Gått til innkjøp av utsmykking i inngangspartiet, dette både som sikring av glassruter og som pynt.
- Administrert filterbytte på ventilasjonsaggregat.
Administrert reklamasjoner på glassrekkverk på takterrassen. Glassrekkverket på takterrassen er reklamert på etter feil på glasset, glasset vil bli byttet.
- Lovpålagte HMS-runder i henhold til forskrifter. Herunder lagring og plassering av diverse gjenstander i fellesareal i forhold brannfare og frie rømningsveier.

I tillegg ser vi tilbake på en hyggelig dugnad på våren, med godt oppmøte og god innsats. Damene på taket har også fortsatt og møtes den første mandagen i måneden.

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 kr. 1.956.874 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak grunnet økt innkrevning av kapitalkostnader.

Driftskostnadene er kr. 414.666 høyere enn budsjettet og grunnet kostnader til drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er kr. 1.253.000 mer enn budsjettet grunnet renteoppgangen i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 473.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret.

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 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 Lyngen Borettslag.

Lån

Lyngen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har avdragsfrihet frem til 28.2.2025. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. Kapitalkostnadene reguleres i tråd med lånerenten.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lyngen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngen 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		2 318 777	1 761 221	2 318 777	2 660 092
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 012 149	10 069 709	-2 000	279 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 810	8 810	10 000	10 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	29 318	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-44 050	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-10 679 000	-9 506 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-644	-231	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		341 315	557 556	8 000	289 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 660 093	2 318 777	2 326 777	2 949 092
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 197 910	2 623 443		
Kortsiktig gjeld		-537 817	-304 666		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 660 093	2 318 777		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 253 006	2 538 614	2 214 288	4 452 276
Innkrevde felleskostnader	2	3 026 904	2 987 389	3 178 712	3 315 724
Innbetalinger		0	0	0	80 000
Andre inntekter	3	69 964	76 996	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 349 874	5 602 999	5 393 000	7 848 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 254	-13 254	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Avskrivninger	14	-8 810	-8 810	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 750	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-118 660	-113 875	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-13 876	-17 135	-10 000	-57 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-470 380	-451 551	-290 000	-473 000
Forsikringer		-150 878	-126 702	-137 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-1 263 816	-1 035 018	-1 096 000	-1 340 000
Kostnader sameie		-145 909	0	-97 000	-116 000
Energi/fyring		17 972	-26 049	-16 000	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 267	-257 471	-286 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-222 814	-348 198	-207 000	-328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 809 666	-2 510 413	-2 395 000	-3 117 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 540 208	3 092 586	2 998 000	4 731 000
Innbetalt andel fellesgjeld		10 679 000	9 506 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 219 208	12 598 586	2 998 000	4 731 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 947	9 737	0	0
Finanskostnader	12	-4 253 006	-2 538 614	-3 000 000	-4 452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 207 059	-2 528 877	-3 000 000	-4 452 000
ÅRSRESULTAT		11 012 149	10 069 709	-2 000	279 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 012 149	10 069 709		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	250 300 000	250 300 000
Tomt		19 000 000	19 000 000
Andre varige driftsmidler	14	26 430	35 240
Miljøbankkonto, øremerket		44 782	17 120
SUM ANLEGGSMIDLER		269 371 212	269 352 360
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1	63 301
Forskuddsbetalte kostnader		89 950	91 222
Andre kortsiktige fordringer	15	21 381	41 060
Energiavregning	20	28 900	0
Driftskonto OBOS-banken		1 328 371	1 447 178
Sparekonto OBOS-banken		317 691	980 682
Sparekonto OBOS-banken II		1 411 616	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 197 910	2 623 443
SUM EIENDELER		272 569 122	271 975 803
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	71 196 707	60 184 558
SUM EGENKAPITAL		71 511 707	60 499 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	92 755 690	103 434 690
Borettsinnskudd	18	107 720 000	107 720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	43 907	16 889
SUM LANGSIKTIG GJELD		200 519 597	211 171 579
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		106 821	251 672
Påløpte renter		430 996	20 120
Energiavregning	20	0	32 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		537 817	304 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 569 122	271 975 803

Pantstillelse	21	269 300 000	269 300 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 15.3.2024
Styret i Lyngen Borettslag

Annette Langvik /s/

Emil S Veffferstad Løvås /s/

Per Viggo Olsen /s/

Kenneth Jensen /s/

Bjørnar Sætnan /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 884 704
Garasje	142 200
Kapitalkostnader på IN-lån	3 949 280
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	303 726
Overført til kapitalkostnader	-4 253 006
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 026 904

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie lokaler	3 000
Viderefakturering, Utomhussameie Gneisen	24 964
OBOS Nye Hjem	42 000
SUM ANDRE INNTEKTER	69 964

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 254
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 254

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 94 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-13 876

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 754
Drift/vedlikehold VVS	-41 438
Drift/vedlikehold elektro	-106 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 838
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 893
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 718
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 978
Kostnader dugnader	-1 799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-470 380

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-514 112
Vann- og avløpsavgift	-627 326
Renovasjonsavgift	-122 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 263 816

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 037
Driftsmateriell	-3 074
Vaktmestertjenester	-18 365
Renhold ved firmaer	-153 905
Andre fremmede tjenester	-24 226
Andre kontorkostnader	-53
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 600
Bankgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-4 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 814

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 030
SUM FINANSINNTEKTER	45 947

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 253 006
SUM FINANSKOSTNADER	-4 253 006

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	250 300 000
SUM BYGNINGER	250 300 000

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.603/bnr.319

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

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

Tilgang 2022	44 050	
Avskrevet tidligere	-8 810	
Avskrevet i år	-8 810	
		26 430
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		26 430

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	21 381
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 381

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 372 397
Egenkapital fra IN tidligere år	58 145 310
Egenkapital fra IN 2023	10 679 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	71 196 707

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

	-161 580	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	58 145 310	
Nedbetalt i år, IN	10 679 000	
		-92 755 690
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-92 755 690

Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025	Første avdrag er 28/02-2025
2008		150
104, 1004		250
4011		400
3010		450
		500
1007		600
2004		650
3005		800
4004		850
4008		1 100
1009, 3012		1 150
1002		1 200
2001, 2002		1 250
1011, 1014, 3002		1 300
1010, 1012		1 350
2009, 2011		1 400
102, 105, 1005, 1013, 3009, 3014		1 450
4012		1 500
1001		1 750
106, 109, 2005		1 800
2013, 3013, 4003		1 850
3001, 4002		1 950
1008		2 150
101		2 200
3008		2 400
4005		2 550
2010		2 600
3011		2 800
2003		2 850
1006		2 900
3007, 4009		3 000
2006		3 100
NOTE: 18		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig i år		-107 720 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-107 720 000
NOTE: 19		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning bomiljøtiltak		-43 907
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-43 907

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-238 128
SUM INNTEKTER	-238 128

KOSTNADER

Strøm	253 337
SUM KOSTNADER	253 337

Uoppgjorte avregninger (blir oppgjort i 2024)	13 690
---	--------

SUM ENERGIAVREGNING	28 900
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 720 000
Pantelån	92 755 690
Beregnete IN-forpliktelser	68 824 310
TOTALT	269 300 000

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost of@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.2 og 30.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 4176 Selskapsnavn: Lyngen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

For

Mot

Sak 6 Vedtekter

Godkjent

For

Mot

Sak 7 Ny bestemmelse i husordensreglene

Godkjent

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Emil S. Vefferstad Løvås

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Annette Langvik

Bjørnar Sætnan

Helge Værnes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ella Trosten

Rickard Lindqvist

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Emil S. Vefferstad Løvås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Annette Langvik



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lyngen Borettslag

Organisasjonsnummer: 923314210

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 09:00 til 20. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Annette Langvik og Per Viggo Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret 2023/24 foreslås satt til kr 114.723.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 114.723

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endringer i vedtektene

Styret foreslår større fleksibilitet i sammensetningen av styret. § 8-1 lyder idag:

8-1 Styret

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

Denne foreslås endret til:

8-1 Styret

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

Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Ny bestemmelse i husordensreglene

Styret har mottatt klager på høy fart i garasjen. Styret ønsker således å skjerpe inn reglene ved å legge til et nytt avsnitt i ordensreglene:

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

§ 5 Parkering vil ved positivt vedtak lyde:

§ 5 Parkering

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

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

Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styret skal i h.t. borettslagets vedtekter bestå av leder samt 2 - 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

På valg: Kenneth Jensen (leder), Annette Langvik, Emil S. Vefferstad Løvås, Bjørn Sætnan og Per Viggo Olsen.

Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og foreslår følgende sammensetning av nytt styre:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Emil S. Vefferstad Løvås (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emil S. Vefferstad Løvås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Annette Langvik (22 stemmer)

Bjørnar Sætnan (24 stemmer)

Helge Værnes (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Annette Langvik

Bjørnar Sætnan

Helge Værnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rickard Lindqvist (24 stemmer)

Ella Trosten (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rickard Lindqvist

Ella Trosten

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Emil S. Vefferstad Løvås (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emil S. Vefferstad Løvås

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Annette Langvik (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Annette Langvik

Protokollen signeres av:

Annette Langvik /s/
protokollvitne

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Per Viggo Olsen /s/
protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR

LYNGEN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 02.01.2020, sist endret 17.4.2024

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Bruk av felles takterrasse

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster på takterrassen skal det vises hensyn til øvrige brukere.

Private gjenstander og møbler skal ikke oppbevares eller hensettes hverken ute eller inne.

Bord og stoler som flyttes eller samles skal plasseres der de sto på forhånd.

Søppel og tomgods skal ikke etterlates hverken ute eller inne etter endt bruk av arealene.

Vis aktsomhet og respekt for øvrige brukere.

§ 5 Parkering

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

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

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 7 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 9 Fasadeendringer

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

§ 10 Endringer av fellestekniske installasjoner

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

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 12. Orden i fellesområdene

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

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

§ 13 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§14. Brudd på husordensreglene

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

§ 15 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

VEDTEKTER

for

GNEISEN UTOMHUSSAMEIE

Gnr 603 bnr 313 i Fredrikstad kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 01.11.2019, sist endret 3.4.2024

§ 1

Navn

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

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en felles utomhuseiendom på Begbyåsen i Fredrikstad.

Eiendomsgrensene for gnr 603 bnr 313 fremgår av matrikkelen.

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

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

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

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

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

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

§ 4

Formål

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

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Sameierne har enerett på bruk av hvert sitt garasjeanlegg.

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

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

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom.

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

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

§ 6

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 8

Møteform årsmøte

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

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10

Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13

Ordensregler

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

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bl.a.:

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

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

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

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

§ 16

Betaling av felleskostnader

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

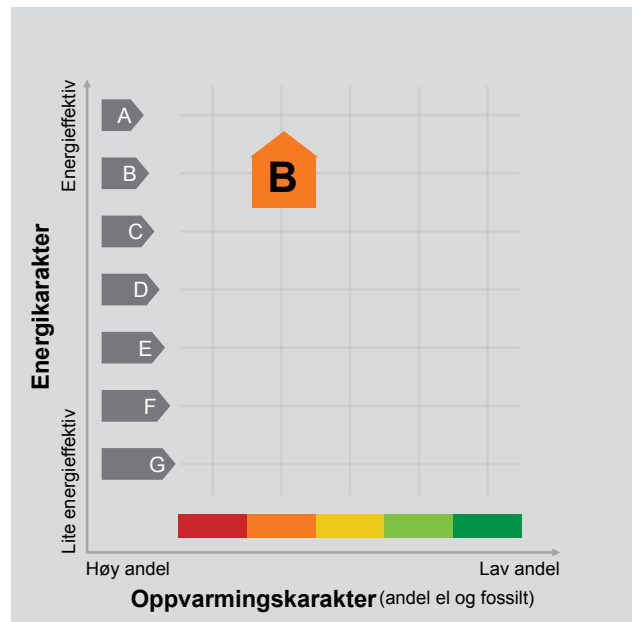
§ 19

Sameieloven

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kompaniveien 3
Postnummer	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	603
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300679112
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-79328
Dato	13.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2017
Bygningsmateriale:
BRA: 48
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kompaniveien 3	300679112	U0102	0	0	24

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	48 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	48 m ²
Totalt BRA	48 m ²
Oppvarmet luftvolum	125 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	232,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	106 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjet

Romoppvarming	23,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	12,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	107,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 731 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 706 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 439 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 731 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 731 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Kompaniveien 3 - Nabolaget Begby - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sølvstien Linje 5, 630	6 min	0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min	3.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min	4.5 km
Vaterland fergeleie Linje 806	7 min	3.8 km
Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	7 min	3.4 km

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 453 elever, 27 klasser	4 min	2.3 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 385 elever, 23 klasser	5 min	2.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	5 min	2.9 km
Childrens International School Fredrikstad... 231 elever, 12 klasser	5 min	3.3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 27 klasser	6 min	3.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min	3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

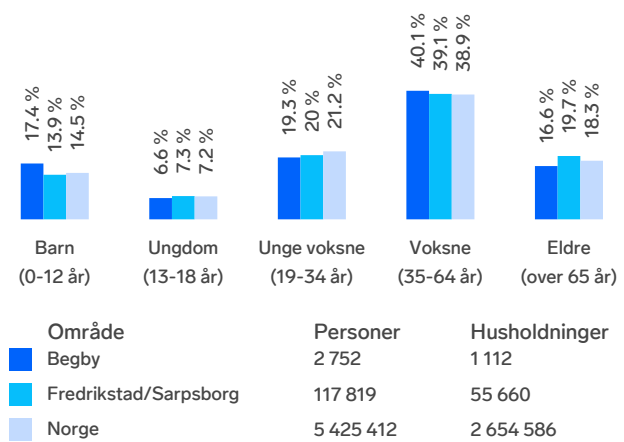
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling





Barnehager

Begby Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min	0.5 km
Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	20 min	1.4 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Begby PostNord	12 min	0.9 km
Meny Begby	22 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

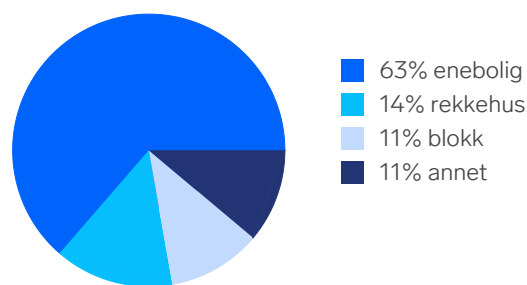
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Moenfeltet ballplass 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Atriumsveien balløkke 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Actic Kongstenhallen 5 min 
-  Expressgym Sellebakk 5 min 

Boligmasse







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

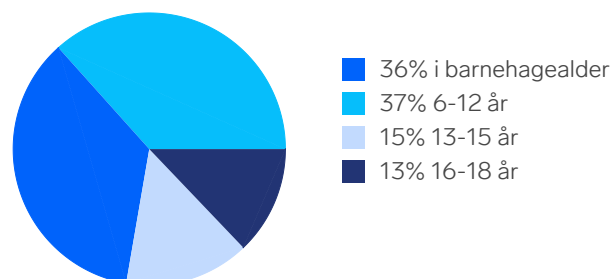
Sitat fra en lokalkjent



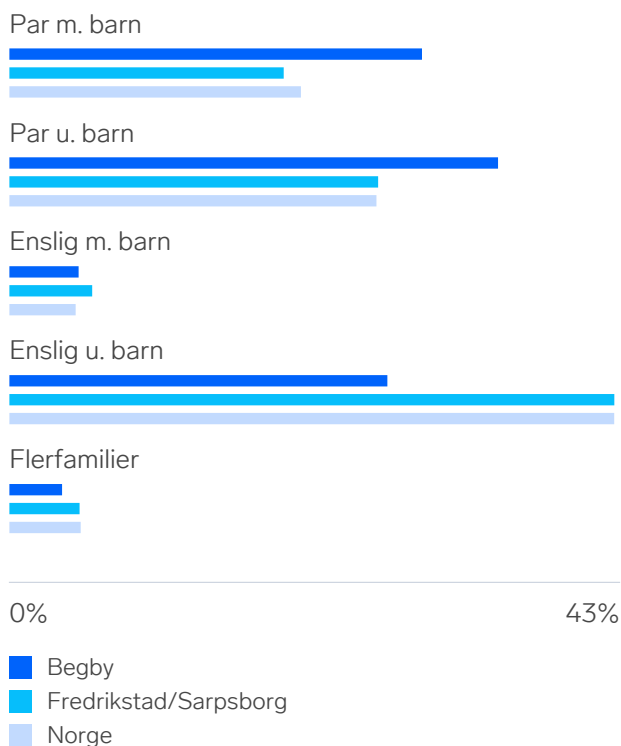
Varer/Tjenester

-  Østsidens Storsenter 6 min 
-  Apotek 1 Begby 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

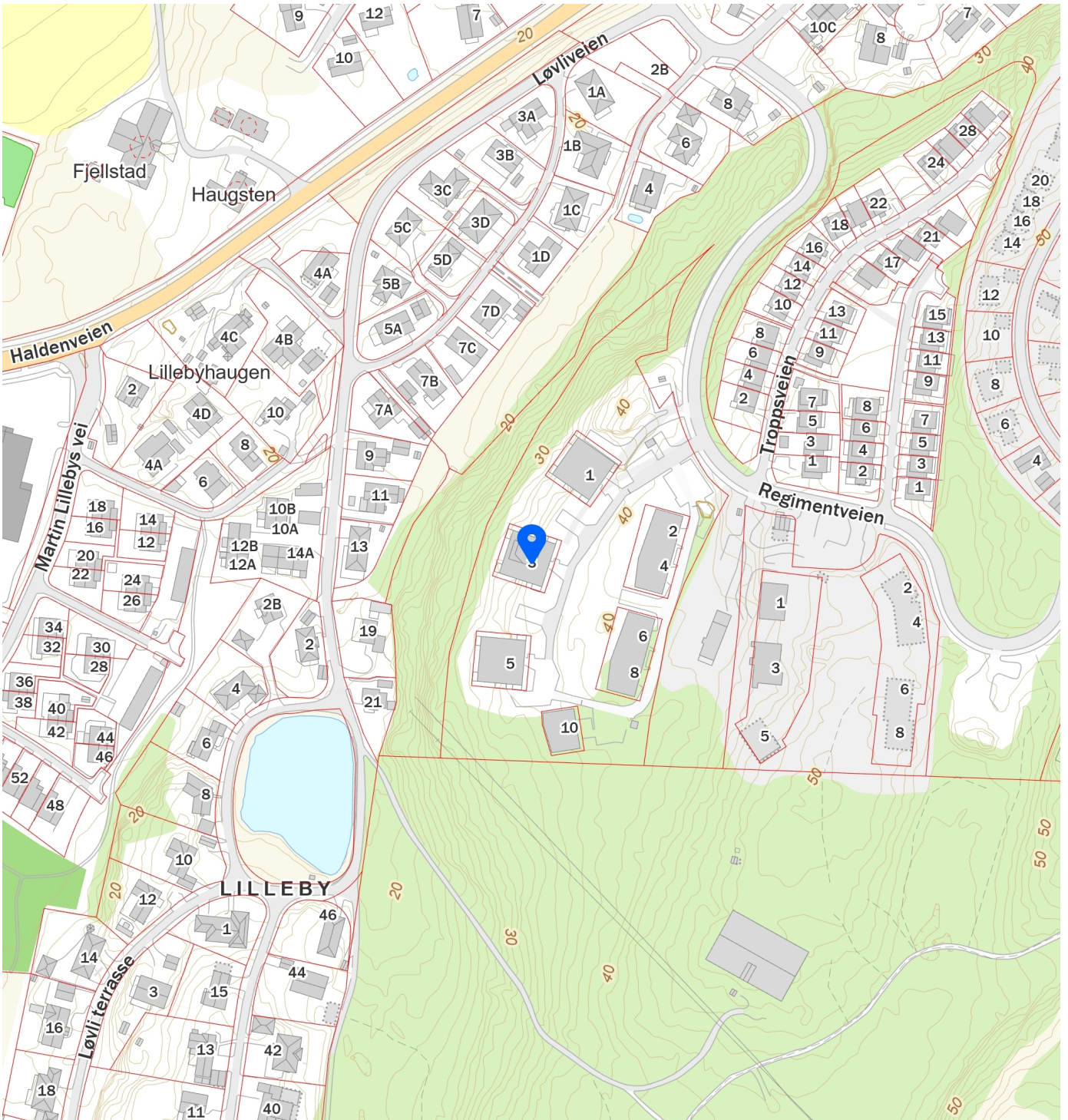
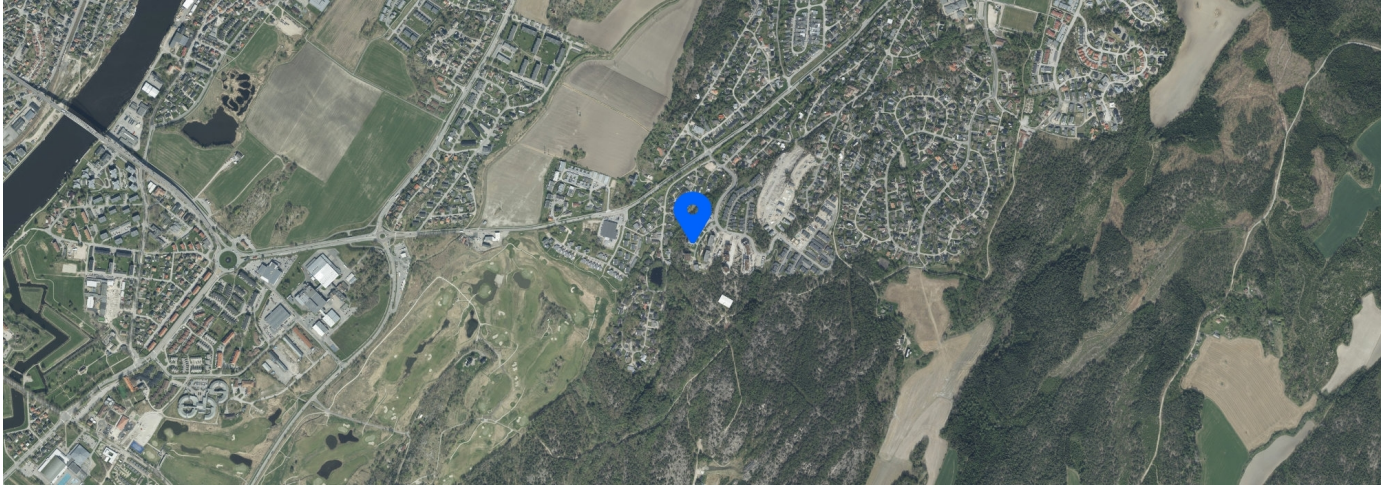


Familiesammensetning



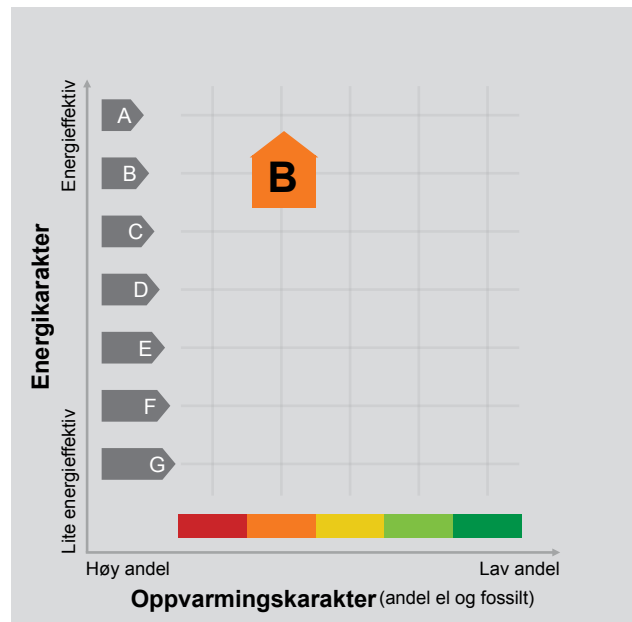
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Kompaniveien 3
Postnummer	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	603
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300679112
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-79328
Dato	13.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2017

Bygningsmateriale:

BRA: 48

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kompaniveien 3	300679112	U0102	0	0	24

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	48 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	48 m ²
Totalt BRA	48 m ²
Oppvarmet luftvolum	125 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	232,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	106 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjet

Romoppvarming	23,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	12,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	107,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 731 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 706 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 439 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 731 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 731 kWh/år

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