

OPPGRADERT ENDEREKKEHUS MED SOLRIKE UTEPLASSER!

Veidegrenda 80

PRISANTYDNING
4 100 000





Dette er et innholdsrik og oppgradert enderekkehus med
sentral beliggenhet i Ulvedalsåsen, Kråkerøy like ved
Fredrikstad sentrum.

5

Velkommen til Veidegrenda 80

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

38

Om boligen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Veidegrenda 80

Barnevennlig og oppgradert enderekkehus med solrike uteplasser! Mulighet for 3 soverom. Bo med nærhet til skogen

Dette er et innholdsrik og oppgradert enderekkehus med sentral beliggenhet i Ulvedalsåsen, Kråkerøy like ved Fredrikstad sentrum. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med gang- og sykkelavstand til alt du og din familie trenger i hverdagen. Her får du solrike uteplasser uten innsyn, med hyggelig utsikt til skogen like utenfor. Boligen holder en god standard og blerenovert i 2021 med nye overflater. Her får du en god planløsning fordelt over to plan med stue, kjøkken, to soverom (mulighet for tre), to bad, vaskerom, gang, entre og bodrom. I tillegg er det utvendig bod og parkeringsplass like utenfor husveggen.

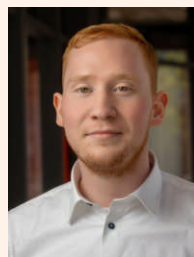


Veidegrenda 80

Prisantydning	4 100 000
Fellesgjeld	313 000
Totalpris	4 424 040
Omkostninger	11 040
Fellesutgifter	6 938 pr. mnd.
Bruksareal	133 m²
BRA-i	128 m²
BRA-e	5 m²
TBA	27 m²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Tomteareal	10 301 m²
Byggeår	1982

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94169089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

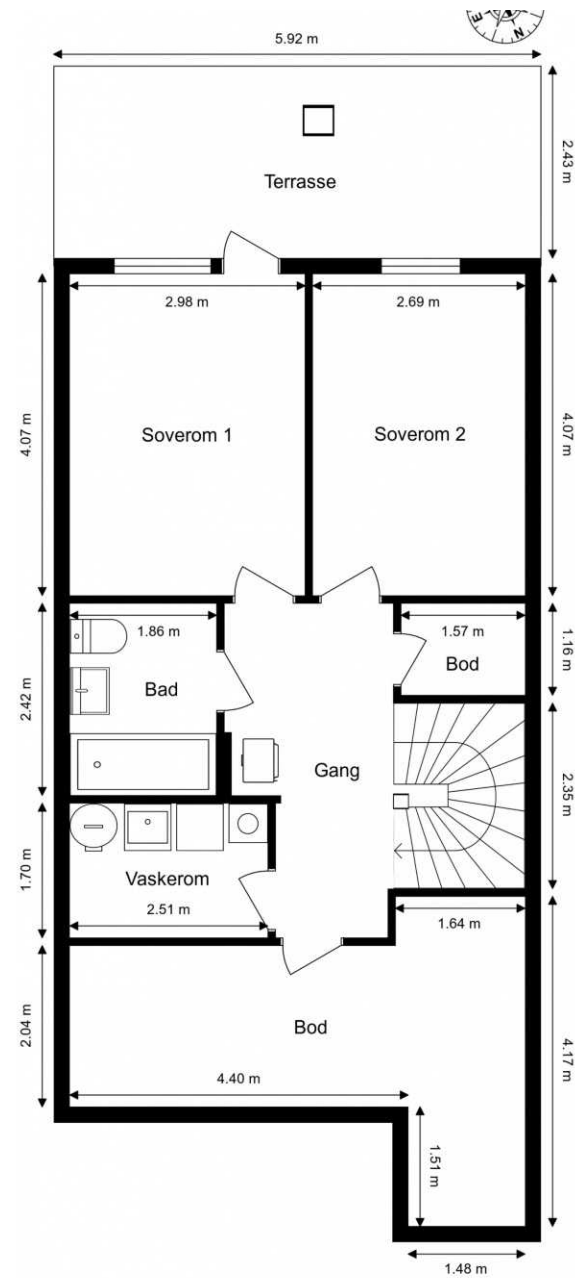


Innhold

Eiendommen er fordelt over to plan og inneholder stue med utgang til sydvest vendt balkong, kjøkken, to soverom (mulighet for 3), to bad, vaskerom, entre og bodrom.

133 m²

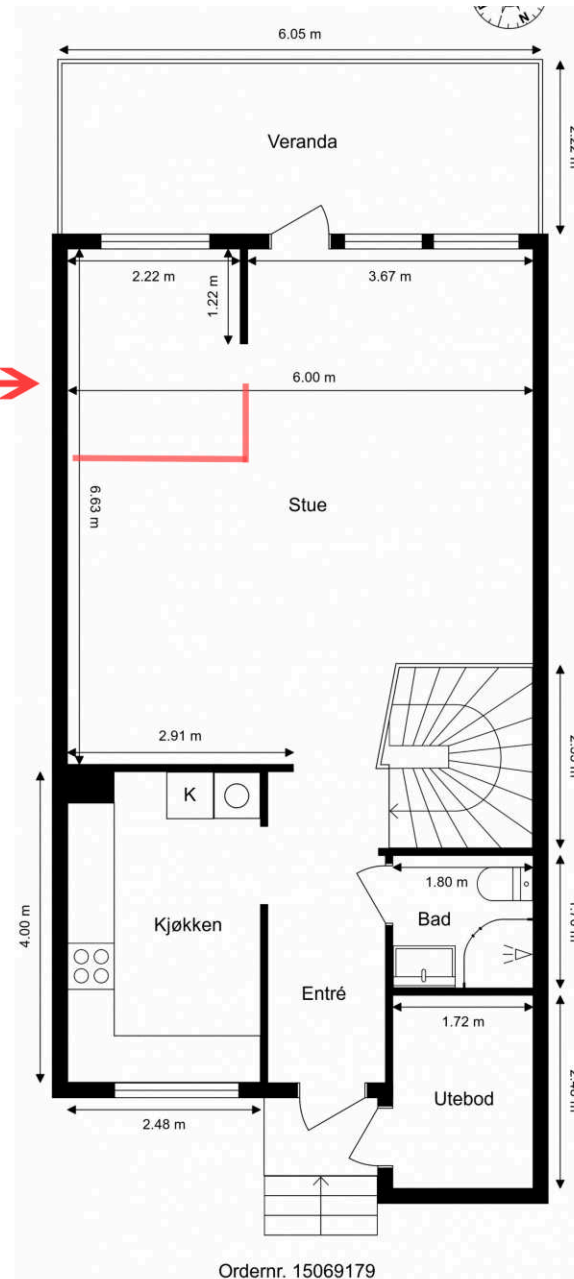
2. etasje



Ordre 15060170

u. etg

Mulighet for soverom →



1. etg

Standard

Boligen holder en gjengående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Eiendommen ble pusset opp i 2021 med nye overflater og varmepumpe. Gulv er belagt med laminat, gulvbelegg og tepper. Tapet og slette veggflater. Malt himling.





















Kjøkken | Lyst og romslig

Lys og romslig kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og sort laminerte benkeplater. Innredningen har Integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap og mulighet for oppvaskmaskin. Godt med skap- og benkeplass. Gulv er belagt med laminat, slette vegg- og himlingsflater.









Bad & vaskerom

Boligen har to bad, herav et i hver etasje. Badet i første etasje er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Badekar, servant og toalett i underetasjen. Flisbelagte gulv med varme, flis på veggflater og malt himling. Praktisk vaskerom i underetasjen med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.























Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i et veletablert boligområde i Ulvedalsåsen på Kråkerøy like ved Fredrikstad sentrum.

Dette er et rolig og barnevennlig område med kort vei til gode barnehager, Rødsmyra barneskole og Kråkerøy ungdomsskole. Her bor du med nærhet til fine turstier i skog og mark.

Det er ca. 10 minutter gange til Værstetorvets, byens nyeste kjøpesenter, med alt du trenger i hverdagen.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 133,0 m²

- BRA-i: 128,0 m² (stue, kjøkken, to soverom, to bad, vaskerom, entre og bodrom)
- BRA-e: 5,0 m² (bod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 27,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er et innholdsrik og oppgradert enderekkehus med sentral beliggenhet i Ulvedalsåsen, Kråkerøy like ved Fredrikstad sentrum. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med gang- og sykkelavstand til alt du og din familie trenger i hverdagen. Her får du solrike uteplasser uten innsyn, med hyggelig utsikt til skogen like utenfor. Boligen holder en god standard og ble renoverert i 2021 med nye overflater. Her får du en

god planløsning fordelt over to plan med stue, kjøkken, to soverom (mulighet for tre), to bad, vaskerom, gang, entre og bodrom. I tillegg er det utvendig bod og parkeringsplass like utenfor husveggen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i et veletablert boligområde i Ulvedalsåsen på Kråkerøy like ved Fredrikstad sentrum. Dette er et rolig og barnevennlig område med kort vei til gode barnehager, Rødsmyra barneskole og Kråkerøy ungdomsskole. Her bor du med nærhet til fine turstier i skog og mark. Det er ca. 10 minutter gange til Værstetorvets, byens nyeste kjøpesenter, med alt du trenger i hverdagen.

Innhold

Eiendommen er fordelt over to plan og inneholder stue med utgang til sydvest vendt balkong, kjøkken, to soverom (mulighet for 3), to bad, vaskerom, entre og bodrom.

Standard

Boligen holder en gjengående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Eiendommen ble pusset opp i 2021 med nye overflater og varmepumpe. Gulv er belagt med laminat, gulvbelegg og teppe. Tapet og slette veggflater. Malt himling.

Kjøkken:

Lys og romslig kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og sort laminerte benkeplater. Innredningen har Integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap og mulighet for oppvaskmaskin. Godt med

skap- og benkeplass. Gulv er belagt med laminat, slette vegg- og himlingsflater.

Bad / vaskerom:

Boligen har to bad, herav et i hver etasje. Badet i første etasje er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Badekar, servant og toalett i underetasjen. Flisbelagte gulv med varme, flis på veggflater og malt himling. Praktisk vaskerom i underetasjen med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Parkering

Parkeringsplass like utenfor boligen. Ifølge vedtektene er det mulighet for å etablere el-bil lader. Det er kun tillat å parkere én bil utenfor boligen iht. vedtektene. Felles parkeringsplass for gjester, nordøst for eiendommen. Det er mulighet for leie av garasjeplass (venteliste).

Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 1: Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene?

-Nei. Det har vært et merke i taket på vaskerommet (fra tidligere eier).

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Byttet membran og fliser på badersomsgulv i 1. etasje.

Punkt 5: Kjenner du til om det er / har vært problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i underetasje?

-Ja. Dette ble utbedret av borettslaget med ny drenering på forside og endevegg.

Punkt 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader på gulv?

-Ja, det er noe skjevheter i gulv.

Punkt 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter i boligen?

-Ja, enkelte munkelus/skrukketroll.

Punkt 9: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun av faglært. Hevet ytre hjørne av terrasse grunnet skjevheter. Dette ble utbedret via borettslaget.

Punkt 12: Kjenner du til om det er utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner?

-Ja, kun faglært. Rakkestad Varmepumpe service monterte ny varmepumpe i 2021.

Punkt 12.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

-Ja for utbedringer i forbindelse med elkontroll.

Punkt 13: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

-Ja, el-kontroll i 2022. Slevik Elektriske rettet feil.

Punkt 22: Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

-Ja, ingen høye verdier.

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

-Ja, fra da jeg kjøpte leiligheten i 2012.

Tilleggs kommentar:

-Gulv- og veggoverflater er gjort av bekjent tømmer i stue, entre og kjøkken i førsteetasje, samt trappegang og gang nede.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Ole-Christian Storvand datert 08.04.2025.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

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

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 67% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 27% (26 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 1% (1 enkeltelement) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje:

-Fallforhold (gulv): Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør fra servant

er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør (ink. sluk): Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

-Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.

Våtrom - Bad underetasje:

-Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

-Fallforhold (gulv): Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta

undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant og toalett er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør (ink. sluk): Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

-Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende. Det ble gjort forsøkt på å fjerne inspeksjonsluke ved badekar, uten hell (luken er fuget/limt fast). Videre undersøkelser anbefales.

-Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det: Sluket er plassert under innbygget badekar. Vannslø eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade må tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannslø eller lekkasjevann etableres.

-Ventilasjon: Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Våtrom - Vaskerom underetasje:

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Vurderingen av membran, tettesjikt og

overgang til sluk må også sees i sammenheng med vurdering av "Overflater gulv".

-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør (ink. sluk): Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Tiltak anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje:

-Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):

Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg under trapp. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende: RH 56,0 %, temperatur 15,2 grader C og duggpunkt 6,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

-Spesielle observasjoner: Det er registrert salt/kalkutslag på pusset grunnmur (vegg mot nord under terreng) inne i bod. Årsak er ikke kjent. Det ble derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Videre undersøkelser anbefales. Selger informerer: Selger

opplyser om at disse merkene var der før boligen fikk ny drenering utvendig.

Innvendige trapper:

-Innvendige trapper: Trappen har ikke håndløper på begge sider og trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Til informasjon: Selger opplyser om at håndløpere til trapp ikke er remontert etter oppussing, men at disse medfølger ved salg. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

-Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Hovedstoppekran: Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

-Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan

iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. I henhold til NS3600:2018 gis derfor en helhetsvurdering TG 2. Med bakgrunn i at det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert, elektrofaglig person.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda i 1.etasje:

-Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker:

-Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Kjøkken:

-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller

alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Vaskerom underetasje:

-Overflater gulv: Gulvbelegg har sprekker og utettheter. Utbedring bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskiftning av gulvbelegg.

Byggemåte

Boligen er oppført på gulv mot grunn med grunnmur av betongkonstruksjoner og lettklinkerblokker. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av tre. Yttervegger med stående trekledning. Saltak utvendig tekket med takstein.

Se tilstandsrapporten for ytterligere opplysninger.

Tomt

Felles feste tomt på 10301,00 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gårds plass med god plass for parkering. Tomten skråner mot sydvest og er opparbeidet med gress, hekk og beplantning.

Festet tomt

Festenummer:415

Bortfester:

Festeavgift pr. år:

Festeavgift endret dato:

Fstekontraktsdato:

Fstekontrakt start dato:

Fstekontrakt utløpsdato:

Transportgebyr:

Kreves samtykke til overdragelse: JA / NEI.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 23.12.1982 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av boligen dersom:

- Andelseieren har bodd i boligen minst ett av de siste to årene, kan andelseier overlate bruken for opp til tre år.
- Andelseier er en juridisk person.
- Andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste og andre tungtveiende grunner.
- Bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven.

Se punkt 4-2 i vedtektene for ytterlige opplysninger vedrørende "overlating av bruk".

Det gjøres for øvrig oppmerksom på utleiers plikt til å

radonmåle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var 6 806 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Pliktig medlemskap i Obos koster kr. 500,-.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 100 000,-

Andel fellesgjeld kr 313 000,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (Valgfri))

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 424 040,
-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 313 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 938,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Kommunale avgifter, Eiendomsskatt, forsikring, festeavgift, nedbetaling av lån, Tv/internett, drift og vedlikehold.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 313 000,- pr. 01.03.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 7 187 216,- pr. 20.03.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 10 126,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98208123904 A

Lånegiver: Obos banken

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 20.03.2025: 5,79% p.a.

Saldo pr. 20.03.2025: kr. 7 187 216,-

Andel av saldo: kr. 312 770,-

Restløpetid pr. 20.03.2025: 24 år og 9 mnd

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned

og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 748 348,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 993 393,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

LANGÅSEN BORETTSLAG, Orgnr: 954 308 766

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS .

Styreleder: Pierre Béard-Andersen

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

Overtagelse kan ikke skje før forkjøpsrett er avklart.

Det praktiseres styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 776685.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 1 553 341,-

Driftskostnader kr. 1 348 040,-

Årsresultat kr. -151 540,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 399 395,-

per 31.12.2023.

Budsjett for 2024 viser et underskudd på kr. -36 000,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det er ikke budsjettet med større vedlikeholdsarbeider i 2024. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

Det kan opplyses at i 2014/2015 ble det utført utvendig drenering på 2 sider samt yttertak skiftet i borettslagets regi.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 100 Ulvedalsåsen med formål 730 - felles parkeringsplass, 750 - felles lekeareal, 112 - konsentrert småhusbebyggelse, 510 - høyspenningsanlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1001 - bebyggelse og anlegg, 5100 - LNF,

530 - hensyn friluftsliv, 370 - høyspenning.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Vaskemaskin.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Morten Enok Stene per e-post morten.stene@stavlund.no eller sms: +47 91 78 22 96. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2%

eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om burettslag (burettslagslova)

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for

selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

1. Tilstandsrapport fra Anticimex datert 08.04.2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune / Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiertvesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Opplysninger fra forretningsfører
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.

8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).

9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

9. Budskjema

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

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Nina Waagbø .

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Veidegrenda 80.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 422, bnr. 1, fnr.

415, andelsnr. 29 i LANGÅSEN BORETTSLAG i

Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250050.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96/ morten.stene@stavlund.no.

Prod. dato: 08.04.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Veidegrenda 80
1671 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 422/1
Andelsnr. : 29
Fredrikstad kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 133 m²

Totalt bruksareal (BRA): 133 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

 Anticimex®

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): Innhentning 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 bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad på 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	01.04.2025
Referansenummer	15069179
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0050
Hjemmelshaver/selger	Nina Waagbø
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Nina Waagbø
Utvendige snødekte flater	Nei
Ute temperatur	3 °C
Rapportdato	08.04.2025 00:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Veidegrenda 80
Postnummer/sted	1671 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	422/1/415
Andelsnr.	29
Borettslag / Sameie	Langåsen borettslag
Tomt	Festet tomt: 10301 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1982		

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Langåsen borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 29 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betongkonstruksjoner og lettklinkerblokker. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak av trekonstruksjoner i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har dører og vinduer fra varierende produksjonsår. Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra henholdsvis 2001, 2006 og 2008. Terrassedør i underetasje med karm av tre og to-lags glass fra 2008. Verandadør i 1.etasje med karm av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedovn i underetasje og varmepumpe i 1.etasje.

Rekkehus over to plan.
1.etasje består av entré/gang, bad, kjøkken og stue.
Underetasje består av trappegang, bad, vaskerom, to boder og to soverom.

Utgang fra stue i 1.etasje til sydvendt veranda.
Utgang fra soverom 1 i underetasje til sydvendt terrasse.

Boligen har en tiliggende utebod med adkomst ved boligens inngangsparti.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

67 % 27 % 1 % 5 %				
TG 1 i ordenTG 2 Alder, slitasje, skader mv.TG 3 Strakstiltak nødvendigTGIU Ikke undersøkt				
Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Vannrør	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Bad underetasje		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Vaskerom underetasje		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
		Vannrør	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Kjøkken		Overflater gulv	10	Kr 0 - 20 000
		Vannrør	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje		Spesielle observasjoner	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
		Innvendige trapper	13	
Innwendige trapper		Innwendige trapper	13	
		Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Elektrisk anlegg	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda i 1.etasje		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Stikkledninger og tanker		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

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

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

Rekkehus	Bruksareal (BRA)				Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	63	5		68	13
	Entré/gang, bad, kjøkken og stue	Utebod			Veranda
Underetasje	65			65	14
	Trappegang, bad, vaskerom, to boder og to soverom				Terrasse
SUM	128	5		133	27
Total bruksareal: 133 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Lofte har et totalt gulvareal (GUA) på 12 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m².

Utgang fra stue i 1. etasje til sydvendt veranda på 13 m² (TBA).
Utgang fra soverom 1 i underetasje til sydvendt terrasse på 14 m² (TBA).

Tilkomst til utebod fra overbygget inngangsparti i 1. etasje. Boden er målt til 5 m² (BRA-e). Arealet inkluderer vegg mot tilstøtende rom.

1. etasje består av 63 m² P-rom og 0 m² S-rom.
Underetasje består av 48 m² P-rom og 17 m² S-rom. S-rom består av innvendige boder, inkludert vegger mot tilstøtende rom.

Til informasjon:
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra eldre, ukjent årstall.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling.
Vegghengt servantskap.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksvifte i himling.
Vannrør av kobber og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk under dusjkabinett av plast.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør fra servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Avløpsrør (ink. sluk)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
----------------------------------	--

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra eldre, ukjent årstall.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling.
Vegghengt servantskap.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Innebygget badekar.
Vegghengt badekararmatur tilkoblet håndduj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksvifte i himling.
Vannrør av kobber og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Sanitærutstyr / innredning	
 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende. Det ble gjort forsøk på å fjerne inspeksjonsluke ved badekar, uten hell (luken er fuge/limt fast). Videre undersøkelser anbefales.
	Slukets plassering i forhold til vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er plassert under innbygget badekar. Vannslø eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade må tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannslø eller lekkasjevann etableres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løse og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant og toalett er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra eldre, ukjent årstall.
Belegg på gulv.
Vegger og himling av malte, slette flater.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask montert på vegg.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2007.
Avtrekksvifte i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Selger informerer:
Vegger og himlinger ble malt i 2024.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	Overflater himling	Selger informerer om at det i himling (i innvendig hjørne) tidligere har vært et merke av ukjent opphav. Himlingen er malt i 2024. Under befaring var det ingen merker av betydning. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i våtsone er på tilfeldig sted målt til ca 15 mm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig med bakgrunn i oppbrett ved dør på ca 75 mm.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Vurderingen av membran, tettesjikt og overgang til sluk må også sees i sammenheng med vurdering av "Overflater gulv".
	Avløpsrør (ink. sluk)	Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk. Tiltak anbefales.
 TG 3	Overflater gulv	Gulvbelegg har sprekker og utettheter. Utbedring bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av gulvbelegg. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat.
Vegger av malt panel.
Himling av malt, slett flate.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Belysning og stikkontakter under overskap.
Integriert stekeovn og platetopp.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler bør etableres.
	TG 2 Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Profilert innerdør ved bad.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventil i yttervegg.

Til informasjon:
Selger har fremlagt dokumentasjon (ordrebekreftelser og kvitteringer) på blant annet laminatgulv, diverse listverk og veggplater m. m. fra 2021.
Arbeidet er utført av faglært tømrer som vennetjeneste.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger.
Gulvflater av betong, laminat, teppe og gulvbelegg.
Vegger av pussede flater, panel og malte, slette flater.
Himlinger av malte, slette flater og panel.
Kombinasjon av profilerte og slette innerdører.
Naturlig ventilasjon med tilluftsventil i yttervegg på begge soverom.
Oppvarming med peisovn i trappegang i kombinasjon med varmekabler i gulv på bad.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon	
	TG 2	
	Spesielle observasjoner	Det er registrert salt/kalkutslag på pusset grunnmur (vegg mot nord under terreng) inne i bod. Årsak er ikke kjent. Det ble derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Videre undersøkelser anbefales. Selger informerer: Selger opplyser om at disse merkene var der før boligen fikk ny drenering utvendig.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg under trapp. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 56,0 %, temperatur 15,2 grader C og duggpunkt 6,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via isolert takluke med stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.
Synlige taksperrer.

Selger informerer:
Lofsluken ble byttet av Mattis Snekkertjeneste AS i 2018. Faktura for arbeidene foreligger.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
	Overflater vegger/undertak	Det er observert merker i undertaket på enkelte av sutakplatene. Det ble derfor utført inspeksjon av undertaket fra oversiden ved å løfte vekk takstein i det berørte området. Det ble ikke observert skader på undertaket fra oversiden. Det ble i tillegg utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Det var heller ingen merkbar lukt e.l. på befaringstidspunktet og platene var tørre på overflaten. Merkene antas å være voksflekker (impregnering) fra produksjonen. Forholdet er derfor skjønnsmessig vurdert til å være et mindre avvik av kosmetisk art. Til informasjon: Undertaket er lagt om i 2014 i regi av borettslaget. Det er fremlagt bekreftelse/skriv fra borettslaget på dette.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i trappegang (i underetasje).

-  TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

-  TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndleper på begge sider og trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Til informasjon:
Selger opplyser om at håndleper til trapp ikke er remontert etter oppussing, men at disse medfølger ved salg. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Etasjeskiller - 1.etasje

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 og kjøkken.

-  TG 1

Skjevhetsmåling
-  TG 2

Skjevhetsmåling

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

Stue målt til ca. 8 mm
Kjøkken målt til ca. 6 mm

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: Trappegang og soverom 1.

-  TG 1

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

-  TG 2

Skjevhetsmåling

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

Trappegang målt til ca. 5 mm
Soverom 1 målt til ca. 3 mm

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

Vannrør av typen kobber og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk på vaskerom av plast.
Varmepumpe fra 2021 montert på vegg i stue.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2007 montert i vaskerom.
Hovedstoppekran og stakeluke plassert i bod i underetasje.

-  TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
-  TG 2

Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer, overspenningsvern og strømmåler er plassert i entré. Boligen har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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: Nei
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: Byggear
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, brannillap 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 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. I henhold til NS3600:2018 gis derfor en helhetsvurdering TG 2.

Med bakgrunn i at det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert, elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt.
Profilert dør til utebod.
Terrassedør i underetasje med karm av tre og to-lags glass fra 2008.
Vinduer på soverom 1 og 2 med karmer av tre og to-lags glass fra 2001.
Vinduer i stue med karmer av tre og to-lags glass fra 2006.
Verandadør med karm av tre og to-lags glass fra ukjent årstall.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Vinduer

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



Dører

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

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra 2014.
Undertak fra 2014 av sutaksplater.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda i 1.etasje

Utgang fra stue til sydvendt veranda på 13 m².
Verandakonstruksjon av treverk.
Gulvflate belagt med terrassebord.
Rekkverk av tre.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,92 meter.
Verandaen har stikkontakt.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse i underetasje

Utgang fra soverom 1 til sydvendt, overbygget terrasse på 14 m².
Terrassekonstruksjon av tre.
Gulvflate belagt med terrassebord.
Terrassen har stikkontakt.



TG 1

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter



Fundamenter

Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Grunnmur	
		Grunnmur	Grunnmur er kun stedvis synlig (langs gavlvegg mot vest). Det ble ikke observert avvik i grunnmur på det som er synlig. TG IU settes på de delene av grunnmuren som er naturgitt skjult.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår og 2015.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) med topplist observeres stedvis.
Skrånende tomt.

Selger informerer:
I 2015 ble det gravd opp rundt grunnmuren på forsiden mot nord og gavlvegg mot vest, og drenering ble i den sammenheng skiftet.
Utover de arbeidene som er gjort, har boligen original drenering fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilleggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
---	------	--	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i boligen målt til:

- 1. etasje -
Entré/gang: 2,39 meter
Bad: 2,36 meter
Kjøkken: 2,40 meter
Stue: 2,38 meter

- Underetasje -
Trappegang: 2,41 meter
Bad: 2,39 meter
Soverom 1: 2,41 meter
Soverom 2: 2,41 meter
Vaskerom: 2,42 meter

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	Det er fremlagt diverse fakturaer og kvitteringer. Selger kan fremvise dokumentasjonen ved behov.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn (avsluttet tilsynssak med saksnr 41719944), datert 29.08.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 24.03.2025

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råtsekader' 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 fuktsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innføring 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.

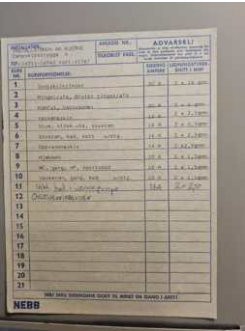
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsværdi, teknisk værdi, 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, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lldsteder.

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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap]



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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192250050
Adresse	Veidegrenda 80		
Postnr.	1671	Sted	Krårerøy
Er det dødsbo?	Nei ☒ Ja ☐	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei ☒ Ja ☐	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/akselaget) tegnet bygningsforsikring?	Polise/avtale nr.		
Selger 1 Fornavn	NINA	Etternavn	WAAGBØ
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, røte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Har vært et merke i taket på vaserommet
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet membran og fliser på badegulv i 1.etg
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: se over
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Utbedret av borellag med ny drenering på forsidelen og endevegg

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe skjevheter i gulv.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggek, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Enkelte mønkelus/strekettion
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn: usikker - via borettslaget
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hevd ytte hjørne av terrasse grunnet skjevhet
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegg eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn: Rakkestad Varmepumpeservice AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny varmepumpe i 2021
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: utbedringer i forbindelse med el-kontroll
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: EL-kontroll i 2022. Skrek Elektriske settet feil
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
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 Kommentar:
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
☒ 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 Kommentar:
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 Kommentar:
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 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: Ingen høye verdier.
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Fra da jeg kjøpte leiligheten i 2012.
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 BOLIG I SAMEIE/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:
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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark).

gulv-og veggoverflater er gjort av beigernt tømmerstue, entre 1. etg, kjøkken, trappegang og gang nede.

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 egenklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinnngåelse 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 oppdragsinnngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Buysure-boligselgerforsikring
---	---

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 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.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

- ☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter
- ☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter

Dato: 24/3-2025 Sted: Kråkerøy

Nina Waghø

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Initialer selger:

Initialer kjøper / (nær) nabo(er)/nærmeste:

Gide 3 av 8

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 954308766 Andelsnr.: 29

Langåsen Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 20.03.2025 kl. 15.24

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/23852-1/201
08.02.2012
HJEMMEL TIL ANDEL
VEDERLAG: NOK 1
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
WAAGBØ NINA
F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2012/105174-1/201
22.06.2012
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/45641-1/201 -
18.03.2016
*** TRANSPORT AV PANTHAVER

FRA: SKANDIABANKEN AB
NORSK AVDELING AV
ORG.NR: 981 291 220
TIL: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
Gjenparten finnes under
dokumentnummer 38218/2016

2023/454662-1/200 -
03.05.2023 15:33
*** ENDRING VED FUSJON

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1362935-1/200 -
24.04.2024 13:30
*** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/21183-1/201
20.11.2006
REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 422 Bnr.: 1 Fnr.: 415 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Veidegrenda 55
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 56
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 57
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 58
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 59
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 60
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 61
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 62
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 63
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 64
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 65
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 66
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 67
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 68
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 69
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 70
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 72
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 74
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 76
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 78
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Veidegrenda 80
Gatenr: 95920
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:20.03.2025 kl.
15.24

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
1980/2877-2/86 20.03.1980 FESTE KONTRAKT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Langåsen Borettslag
ORG.NR: 954 308 766

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.

Heftelser i festerett:
1980/2877-4/86 20.03.1980 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,563
PANT FOR FORFALT
FESTE AVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL
VEDTATT
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1987/2708-1/86 19.03.1987 FELLES OBL. FOR BOR. INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 836 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I
BORETTSLAGET
LØPENR: 7298799

2023/508537-1/200 16.05.2023 PANTEDOKUMENT
13:37
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 7 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1575001-1/200
17.06.2024 13:07 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

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».

Servitutter i feste:

1980/2877-3/86 20.03.1980 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER FESTE

GRUNNDATA

2020/674633-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 422 BNR: 1
FNR: 415

2024/856142-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 422 BNR: 1
FNR: 415

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 422	Bnr: 1	Fnr: 415	Snr: 0 ▾
Adresse:	Veidegrenda 80 ▾		
Areal:	ca. 10295.3 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

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: 370 - Høyspenning, H370 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 100 Ulvedalsåsen	Formål/Hensynssone: 510 - Høyspenningsanlegg 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal	Godkjent/vedtatt: august 16, 1977
Reguleringsbestemmelser: Regbest100_130.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 tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.03.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Veidegrenda 80, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/1/415/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-20



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: Veidegrenda 80, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/1/415/0

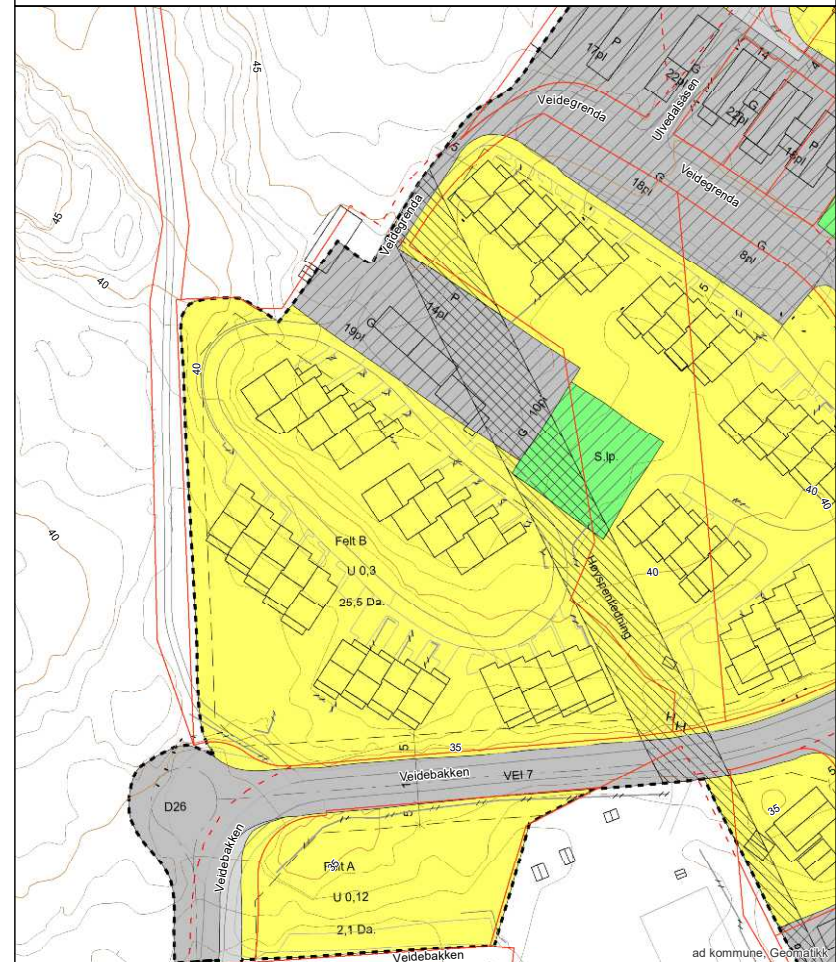
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-20



Planident: 100
Ikrafttredelsesdato: 16.8.1977
Plannavn: Ulvedalsåsen

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.



Plan nr.: 100

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ULVEDALSÅSEN, KRÅKERØY KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for feltene merket B og C foreligge en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan, som viser avkjørsler, terrengbehandling, lekeplasser, søppelspann m.v.

§ 2. Byggeområder for kjede- og rekkehus.

- a) I området skal det innenfor feltene B føres opp rekkehus i inntil 2 etasjer.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Innenfor feltene C skal det føres opp kjedehus ikke over 1 etasje.

Boliggruppene skal ha enhetlig preg.
- b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Rekke- og kjedehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Bygninger innenfor feltene B og C skal ha saltak med takfall 22° - 27°. Bygningsrådet kan avvike denne bestemmelse, men eventuell annen takvinkel må være ensartet for hvert felt.

§ 3. Byggeområde for frittliggende boliger.

- a) I området skal det innenfor feltene A og D føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje.
- b) I området kan det innenfor felt E oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer.
- c) Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. for 1 etasje og 6,0 m. for 1 + underetasje.

Gesimshøyden for 2 etasjes hus må ikke overstige 6,5 m.
- e) Bolighusene skal ha saltak med 22° - 27° takfall.

- f) Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasjer kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m².

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer kan innenfor bestemmelser i byggeforskrifter føres opp i nabogrenser.

Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

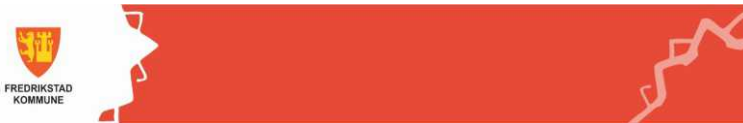
§ 4. Friområder.

- a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til disse. Dette kan bare tillates når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takfall og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- d) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivninger og bygningsvedtekter for Kråkerøy kommune.

Stadfestet 16.august 1977



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 422 Bruksnr.: 1 Festenr.: 415 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Veidegrenda 80, 1671 KRAKERØY

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 usikre. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
21. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	422	Bnr.:	1	Fnr.:	415	Snr.:	
Adresse:	Veidegrenda 80						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 30.09.2021
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 12.02.2024

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Langåsen Borettslag

C/o Obos Postboks 6666

0129 Oslo

Adresse: Veidegrenda 80 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193980406
Eiendom: 422 / 1 / 415 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 30.09.2021
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 21.03.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 17063

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.3.2025

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 422 / 1 / 415 / 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 brenselstanker 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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid

Adresse: Veidegrenda 80, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/1/415/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

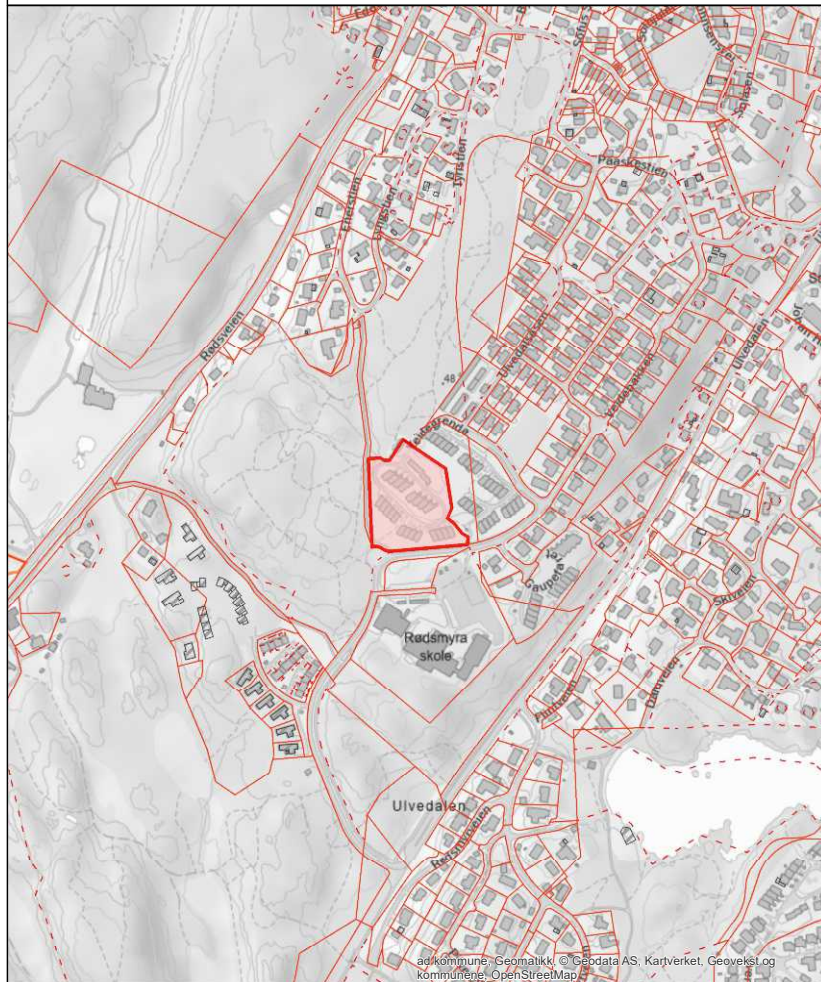
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-20



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

Adresse: Veidegrenda 80, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/1/415/0

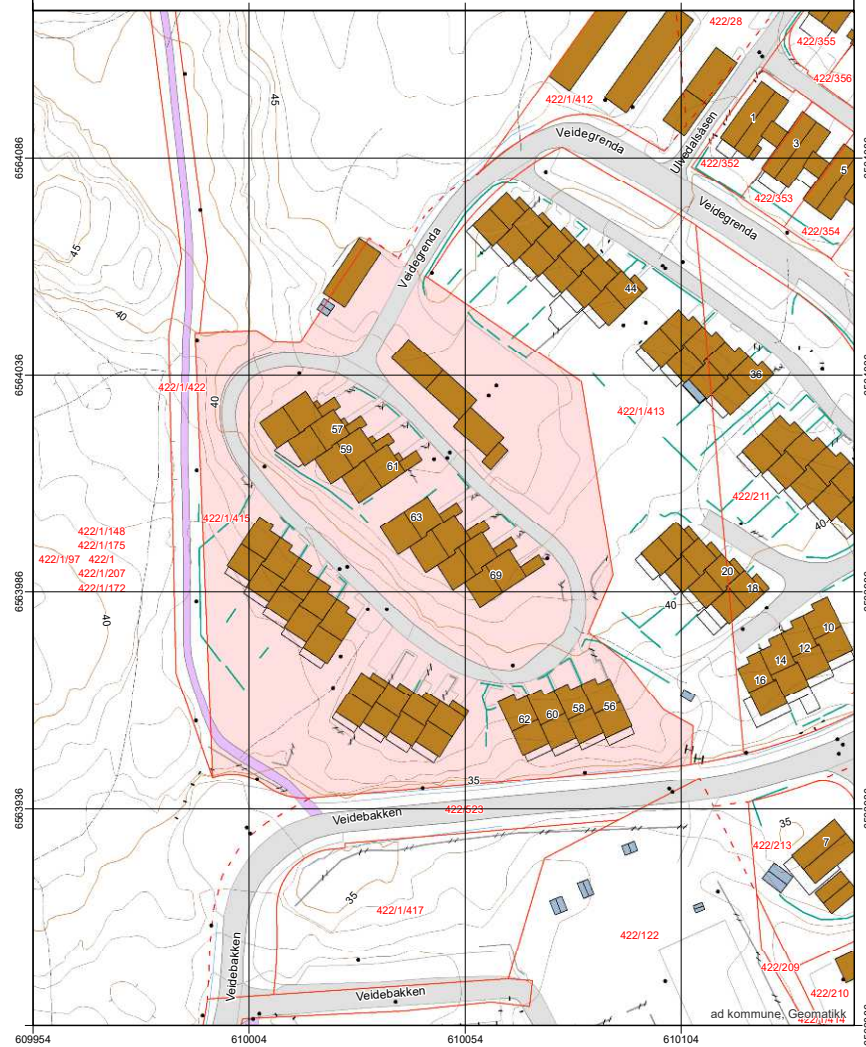


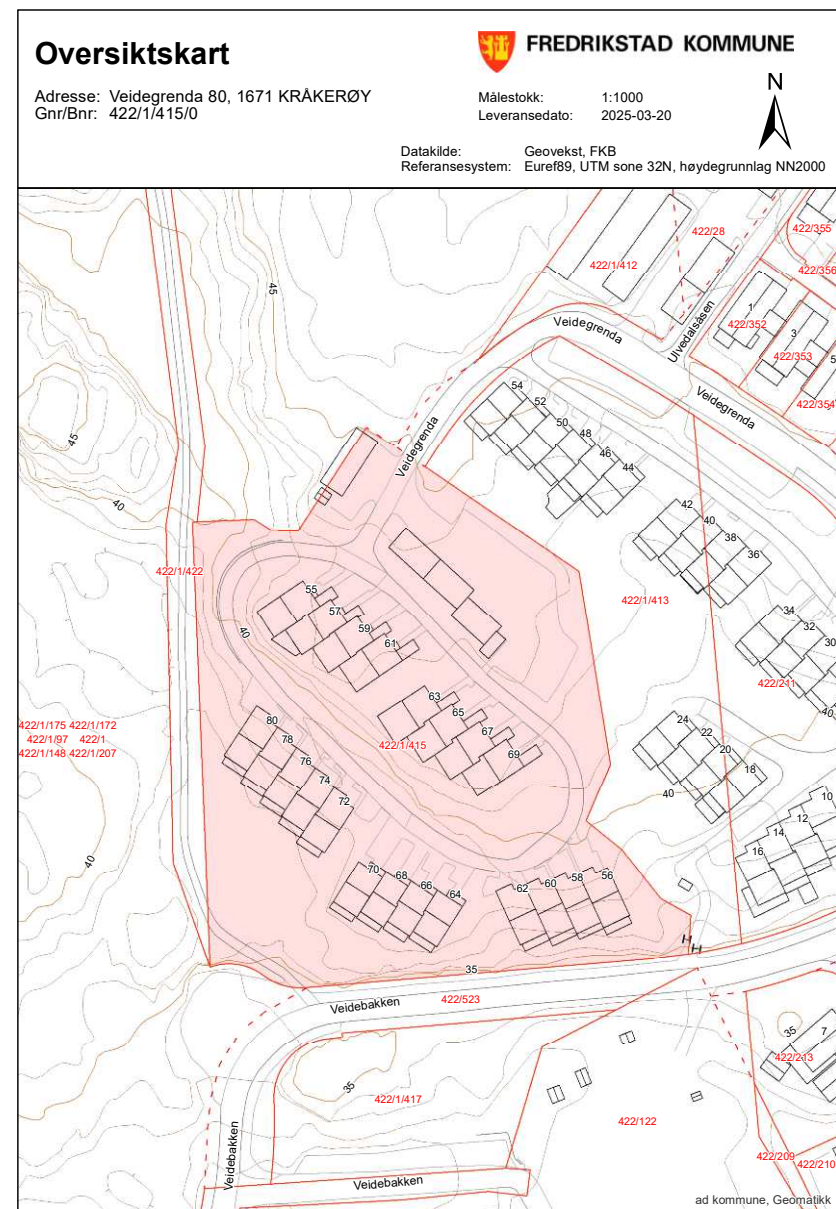
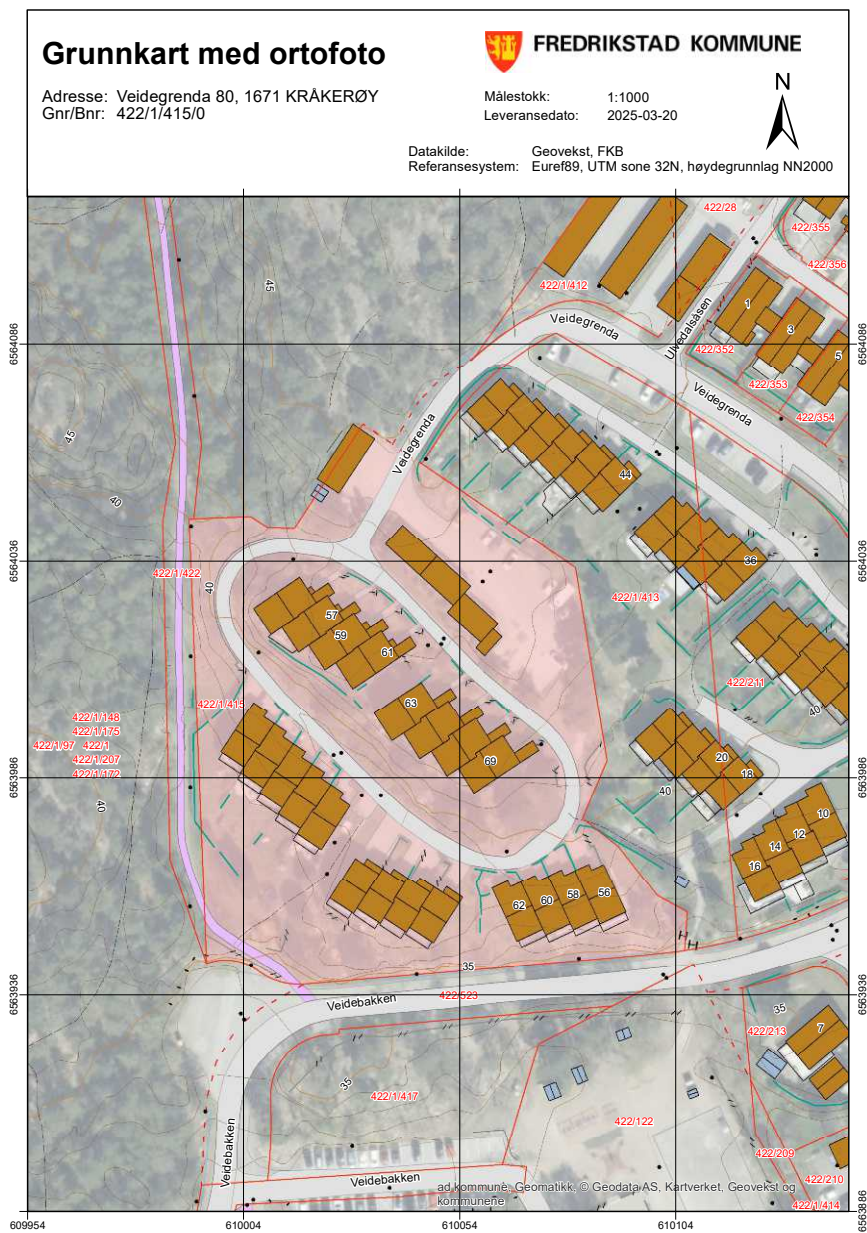
FREDRIKSTAD KOMMUNE

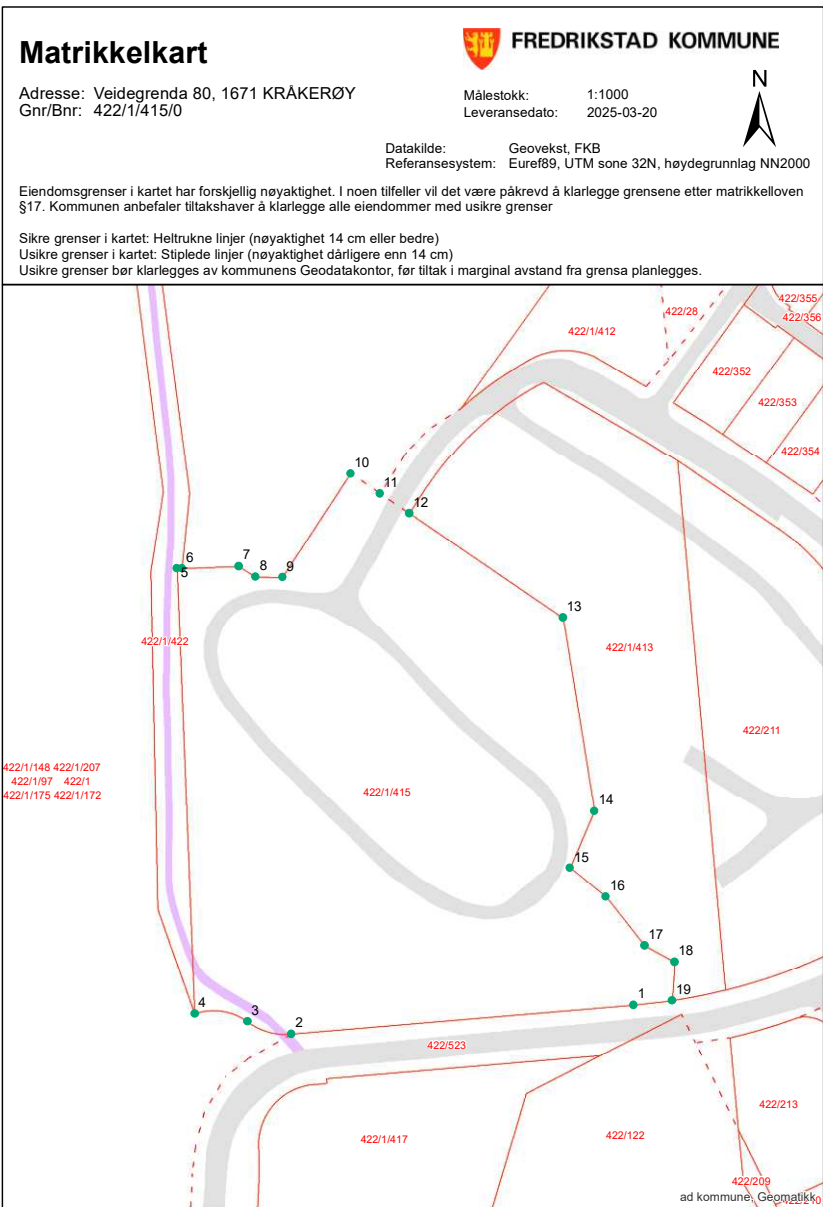
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-20



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







Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeplintype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563944.89957	610096.888105	ikke spesifisert	79.52	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563938.21557	610017.88922	ikke spesifisert	10.83	Umerket		Terrengmålt	14	14.922
3	6563941.11	610007.503012	ikke spesifisert	12.85	Umerket		Terrengmålt	14	12.998
4	6563942.88916	609995.299547	ikke spesifisert	100.79	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564045.54555	609991.226165	ikke spesifisert	1.11	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6564045.60632	609992.344653	ikke spesifisert	13.15	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6564045.12858	610005.47408	ikke spesifisert	4.63	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6564043.85105	610009.38626	ikke spesifisert	6.23	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6564043.52104	610015.614337	ikke spesifisert	28.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6564067.44651	610031.419126	ikke spesifisert	8.17	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6564062.8886	610038.184611	ikke spesifisert	8.23	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjem	500	0
12	6564058.26442	610044.992609	ikke spesifisert	42.93	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6564034.2145	610080.530403	ikke spesifisert	45.18	Umerket		Terrengmålt	14	0
14	6563989.65355	610087.832487	ikke spesifisert	14.34	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6563976.49578	610082.14535	ikke spesifisert	10.61	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6563969.91879	610090.445983	ikke spesifisert	14.39	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6563958.65314	610099.390429	ikke spesifisert	7.94	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6563954.82434	610106.339211	ikke spesifisert	8.89	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6563945.95126	610105.764909	ikke spesifisert	8.95	Umerket		Terrengmålt	14	0

side: 2



Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-422/1/415

Bruksnavn		Beregnet areal	10 295.3
Etablert dato	20.03.1980	Historisk oppgitt areal	10 301.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Langåsen Borettslag	954308766	F - Fester		c/o OBOS	1/1
ANNE RYEN HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/120
SILJE KATARINA HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/30
ELISABETH BRATTERUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/30
JON-ARNE HERSLETH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		6/30
DANIEL JORGE ARMANDO TZUL HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	V/TORMOD NYQUIST	1/30
ULF OSCAR BACKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/60
KARI NORLING HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/120
MARIA ISABEL HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/30
THOMAS HERBERT JULSRUD BACKE		H - Hjemmelshaver	U - Utflyttet	SCHAFGARBENSTR. 1 1/2	1/40
PETTER SØRENSEN ROKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	ROKKE GÅRD	1/5
NICOLAI JULSRUD BACKE-HENDEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/40
ELSE-MARIE BACKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/60
INGEBORG RYEN HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/120
VERA SØRENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/30
KIRA IONA HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/30
ANDREAS HOLMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/120
TOR BACKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/60

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	23.10.2012	23.10.2012		
AF - Annen forretningstype	23.10.2012	23.10.2012		
AF - Annen forretningstype	16.02.2012	16.02.2012		
AF - Annen forretningstype	13.02.2012	13.02.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		10 295.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6492886	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
16308293	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	RA - Rammetillatelse
147801874	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147801882	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147801890	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147801904	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147801912	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980309	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980317	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980325	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980333	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980341	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980368	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980376	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980384	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980392	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980406	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980414	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980422	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980430	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980449	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980457	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193980465	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6492886: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	188.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	188.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	26.09.1984	26.09.1984
TB - Tatt i bruk	26.09.1986	26.09.1986

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	188.0	188.0	0.0

Bygning 16308293: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	82.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	82.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.07.1998	08.07.1998

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	82.0	82.0	0.0

Bygning 147801874: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 147801882: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 147801890: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 147801904: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	1 - Kjøkken

20.03.2025

side 6 av 17

Rapporten er levert av Geodata AS

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 147801912: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.03.2023	13.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980309: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

20.03.2025

side 7 av 17

Rapporten er levert av Geodata AS

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193980317: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193980325: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193980333: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193980341: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193980368: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193980376: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980384: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980392: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980406: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980414: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980422: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980430: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980449: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980457: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	106.0	0.0	106.0	0.0

Bygning 193980465: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	15.11.2022	15.11.2022

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Veidegrenda	55		1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	56		1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	57		1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	58		1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	59		1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	60		1671 KRÅKERØY

Veidegrenda	61	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	62	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	63	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	64	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	65	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	66	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	67	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	68	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	69	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	70	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	72	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	74	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	76	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	78	1671 KRÅKERØY
Veidegrenda	80	1671 KRÅKERØY

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av rekkehus B-7, Veidegrenda 72, 74, 76, 78, 80. Gnr. 22, bnr. 28.

Rekkehuset eies av Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Det må monteres stige av et bestandig materiale på tak for feiling av pipe.
2. Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand og i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ferdigmelding fra rørleggerfirma med inntegnet utvendig stoppekran må innleveres.
4. Det mangler isolasjon over undergurt.
5. Mansjetter ved rørqjennomføringer i gulv mangler i bad.
6. Beregninger for balkonger må fremskaffes.
7. Utførelse ved takqjennomføringer må være slik at også undertaket holder tett.
8. Det gjenstår noe planering og oppfylling av tomta. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, A/S Veidekke, Postboks 1601 Lisleby.

Fullstendig hyggemelding ble innlevert til bygningsvesenet den 21.4.80. Bygget meldt påbegynt i april 1982.

Krakerøy Bygningsvesen, 23.12.82

Leif Berg Andersen
Bygningsjef.

John Norli
Bygningskontrollør.

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

8390401

3558/29

20.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.03.2025.

Boligselskap: 3558 Langåsen Borettslag
Organisasjonsnr: 954.308.766
Andelseier: Nina Waagbø
Leieobjekt nr: 29
Adresse: Veidegrenda 80, 1671 KRÅKERØY
Andelsnummer: 29
Borettsinnskudd: kr 172.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 776685.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leiligheten: Ja. Styret fordeler imidlertid de større (nyeste) garasjene etter ansiennitet.
- Borettslagets tomt består av 1 eiendom: 4.910 kvm og 2 festetomter på 1.064 og 4573 kvm: 5.637 kvm. Festeavtalene ble inngått 28/12-79 og utløper i 28/5-2029 med rett til fornyelse for ytterligere 20 år ad gangen. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene og reguleres hvert 10. år med neste regulering i 2023. Grunneier har pant for forfalt festeavgift og leien reguleres etter konsumprisindeksen.
- Borettslaget har forsikringsavtale nr. 78962727 i Gjensidige.
- Betaling for elbil lading skjer til den enkelte etter faktisk forbruk (automatisk avlesning fra ekstern leverandør Zaptek). Ladere i alle garasjer samt 8 på fellesområdet.
- Planlagt vedlikehold: Se for garasjedekningen i borettslaget (ref sak på siste årsmøte). Maling av vindskier.
- OBOS Nøkkel: Nei
- Bredbånd/TV: Viken Fibel (Altibox) avtale nr. 1184517751.
- Den enkelte skal selv forestå maling av egen boenhet opp til høyde 2,40 meter. Et malefirma kan ta det som måtte være høyere opp. Vedtektsendring fra siste årsmøte
- Ordinært årsmøte avholdes 14.5.2025 kl. 19.00 på Rødsmyra skole.
- Borettslaget vil foreta noen utbedringer i fasader og verandaer i 2025 med egne midler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente Flyt	Rente
* OBOS01-98208123904 A		7.187.216,-	24 år 9 md.	12			5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.938,— pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	89,-	18.573,-	10.126,-	323.287,-

Festetomt utgjør 9 092 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208123904	312.770,-	1.985,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 313.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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/Pierre Bérard-andersen Veidegrenda 70, 1671 KRÅKERØY, e-post: pibe@online.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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 oppgjørfunksjon).
- 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3558

Langåsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Langåsen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 19:00, Rødsmyra skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Langåsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist velges som protokollfører. Protokollvitner velges blant de fremmøte andelseierne.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023
- b) Styret foreslår at underskuddet for 2023 dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Vedlegg
1. 3558 Langåsen Brl. årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

Sak 7

Forslag om vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

FORSLAG TIL VEDTEKSENDRING § 5—1 PUNKT 9.

Bygningsmassen ble sist malt i 2014. Det er etter hvert behov for ny maling av bygget.

Det mest utsatte av den sydvendte delen av bygningsmassen begrenset opptil 2.40 m høyde ble i 2023 malt på dugnad av beboerne mot en godtgjørelse maksimert opp til en måneds husleie.

Styret er av den mening at for å holde utgiftene til maling lavest mulig, vil en endre vedtektene slik at hver beboer er økonomisk ansvarlig for vedlikehold og maling av egen bolig. Alt innenfor gjeldende HMS regler. Styrets vedlikeholdsplan skal følges.

Styret foreslår følgende tillegg i vedtektene § 5-1 punkt 9.

Borettslaget står ansvarlig for utvendig maler arbeide av bygningsmassen.

Den enkelte andelseier skal imidlertid selv stå ansvarlig for maling av egen boenhet begrenset i henhold til gjeldende HMS regler hva angår høyder (maks 2.40m) Borettslaget maler endevegger, vindskier, vinduer og øverste halvdel. Borettslaget sørger for innkjøp av maling og nødvendig redskap. Styrets vedlikeholdsplan skal følges av den enkelte andelseier.

Styret kan gi pålegg om at andelseier må male når det ansees som nødvendig.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg er Pierre Bérard-Andersen (leder) og Kenneth Stensli. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Pierre Bérard-Andersen

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

- Kenneth Stensli

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

- Gunnat Andersen
- Morten Rustad

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:

- Hanne Højer

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

- Gunnar Andersen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Edel Bjørg Semstrøm
- Jocelyn Brandel

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pierre Bérard-Andersen	Veidegrenda 70
Styremedlem	Liv Helleren	Veidegrenda 59
Styremedlem	Kenneth Stensli	Veidegrenda 56
Varamedlem	Gunnar Andersen	Veidegrenda 61
Varamedlem	Morten Rustad	Veidegrenda 78

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Hanne Højer	Veidegrenda 65

Varadelegert	
Gunnar Andersen	Veidegrenda 61

Valgkomiteen

Jocelyn Brandel	Veidegrenda 78
Edith Bjørg Semstrøm	Veidegrenda 63

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 56 98 62, og e-post: langasen@styrerommet.no.
Se også Langåsen Borettslags hjemmeside på Vibbo.no. Her kan man finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold: felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langåsen Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.
Langåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954308766, og ligger i Fredrikstad kommune. Matrikkel gnr. 422 bnr. 1.

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. Langåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

STYRETS ARBEID 2023

Styrets sammensetning i 2023 har vært

Leder: Pierre Bérard-Andersen

Styremedlem: Kenneth Stensli

Styremedlem: Liv Hellen

Varamedlem: Gunnar Andersen

Varamedlem: Morten Rustad.



Det er i 2023 avholdt 8 styremøter og 1 årsmøte. I tillegg er det avholdt flere arbeidsmøter bl.a. i forbindelse med gjennomføring av opplegget med El. ladere som har vært omfattende.

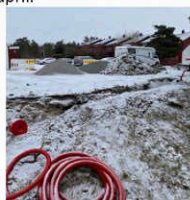
Beboerne har mottatt 53 vibbo meldinger og flere infoskriv fra styret

Det har vært avholdt 1 beboermøte 20.4.23 med deltagelse fra 16 av 29 boenheter Tilstede var også Ragnar Englund fra Obos Prosjekt som orienterte om El. ladere og muligheten for støtte til anlegget.

Styret har deltatt på Obos sine kurs både digitalt og ved oppmøte på Scandic Hotel.

Følgende saker er blant annet behandlet/utført i 2023:

- Felleskostnadene ble justert 1.10.23 med 5% samt 4% fra 1.1.24. Hovedgrunnen for ekstra økning er ekstra kostnader fra Fredrikstad Kommune samt høyere rentekostnader. Øvrige kostnader har vært iht. budsjett eller noe lavere.
- Vårrydding hvor 2 containere ble stilt til disposisjon gjennomført i april.
- Opprinnelig opplegg til el.bokser innebar 4 ladeplasser på gjesteparkering. Anslått pris ca 350 000. Opplegget med bokser fra Mer/Cirkle K. ble kansellert. Nye avtaler tegnet med Zaptec ladere inngått og med tilsagn om 75% støtte til infrastruktur innebar det at man kunne legge opplegg i samtlige garasjer med egen lade boks når beboere selv ønsker det. Boksen for beboers regning. Arbeidet med graving og kabellegging startet sent på høsten, og alt ferdigstilles for bruk i februar 2024. Området asfalteres og gjenopprettes våren 24. «Summa summarum» en god investering for fremtiden for alle leiligheter, som også vil øke verdien på boligen.
- Maling. Flere beboere i rekken fra 56 til no. 80 har gjennomført en flott dugnadsinnsats med maling av den sydvendte delen. Beboerne har fått godskrevet opp til en måneds husleie basert på oppgitt antall timer som er medgått. I rekken fra 55 til 69 har flere leiligheter blitt vasket og malt opp, men flere gjenstår og vil bli malt i 2024. Totalt har kostnadene for maleinnsatsen vært kr 86000. (godtgjørelse til beboere og Kristoffer Mathisen). Maling av områder som ikke kan gjøres av beboere selv, vil styret engasjere et malerfirma for å utføre. Inngangspartiene vil utstå til 2025 eller 2026. Med denne fordeling av arbeidsinnsats håper styret å kunne få malt alle husrekkene uten ekstra låneopptak. Dette innebærer en viss egeninnsats for egen regning blant beboere som har anledning.
- Det er montert nye dekodere for TV i alle leiligheter.



- Det er foretatt besiktigelse av Svensen Snekkerservice i de aller fleste leiligheter hva angår råteskader, som vil bli utbedret før endelig maling foretas.
- Montert nye lamper langs garasjene. Vedlikeholdsfrie Led. Lamper som har gitt vesentlig forbedret belysning.
- 1 verandagulv er skiftet ut.
- Nye Radonmålinger er foretatt. Det er forhøyede verdier i rekken fra 56 til 62. Tiltak iverksettes i 2024.
- Ordensreglene er reviderte.
- Ny leverandør for snømåking er skaffet til en bedre pris og fornuftigere opplegg.
- Styret har engasjert Victor Borgersen som har gjort en fin innsats med gressklipping.
- Styret vil gjerne takke mange beboere for at de på eget initiativ holder fellesområdene fint i stand. Vi kan og skal være stolte av vårt boligområde og alle bør gjøre sitt beste for at Borettslaget fremstår pent og at vi har et godt miljø sammen.

Hilsen

Styret i Langåsen Borettslag



Gunnars hjørne.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr. 268.000 mer enn budsjettet og skyldes i ny elbil infrastruktur.

Finanskostnader er kr. 41.000 utover hva som er budsjettet, som skyldes renteøkningene.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør pr. 31.12.2023 kr. 463.605.

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 319.000 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 i skrivende stund.

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 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langåsen Borettslag.

Lån

Langåsen Borettslag har lån i OBOS Banken. Nominell rente pr. 5.1.2024 utgjør 5,65 % p.a. Det er et annuitetslån flyttet fra Handelsbanken til OBOS Banken 23.5.2023 og løper til full innfrielse 30.12.2049.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt med 5,3 % fra 1.1.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er uforandret med 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 følgende økninger fra 1.1.2024: felleskostnader er økt 4 % og garasjeleie er økt fra kr. 300 til kr. 375 pr måned.



Til generalforsamlingen i Langåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap, årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Anvesen
Statsautorisert revisor

LANGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 308 766, KUNDENR. 3558

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.		684 312	563 605	684 312	399 395
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-151 540	296 173	178 000	-36 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 024	9 914	10 000	40 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-39 945	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 422 471	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-7 526 656	-185 297	-151 000	-128 000
Innsk. øremerk. bankkto		-270	-83	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-284 916	120 707	37 000	-124 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 395	684 311	721 312	275 395

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	730 002	736 525
Kortsiktig gjeld	-330 607	-52 214
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	399 395	684 311

LANGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 308 766, KUNDENR. 3558

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 539 266	1 516 884	1 573 000	1 745 000
Andre inntekter	3	14 075	23 316	0	28 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 553 341	1 540 200	1 573 000	1 773 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-15 593	-17 419	-27 000	-9 000
Styreonorar	5	-53 000	-50 000	-53 000	-60 000
Avskrivninger	14	-11 024	-9 914	-10 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-4 875	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-92 885	-89 140	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-10 129	-6 740	-12 000	-12 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-331 489	-114 005	-150 000	-319 000
Forsikringer		-133 557	-123 767	-134 000	-149 000
Festeavgift		-20 894	-20 894	-21 000	-21 000
Kommunale avgifter	9	-421 916	-359 452	-350 000	-451 000
Energi/fyring		0	-7 076	-6 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 739	-151 032	-157 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-81 265	-55 425	-56 000	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 348 040	-1 015 539	-1 080 000	-1 399 000

DRIFTSRESULTAT	205 301	524 661	493 000	374 000
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	10 110	3 004	0	2 000
Finanskostnader	12	-366 951	-231 492	-315 000	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-356 841	-228 488	-315 000	-410 000

ÅRSRESULTAT	-151 540	296 173	178 000	-36 000
--------------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	26 615
Fra opptjent egenkapital	-26 615	0
Udekket tap	-124 925	0
Reduksjon udekket tap	0	269 558

LANGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 308 766, KUNDENR. 3558

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 177 553	10 177 553
Andre varige driftsmidler	14	479 223	450 302
Miljøbankkonto, øremerket		6 488	7 857
SUM ANLEGGSMIDLER		10 663 265	10 635 713
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 606	79 866
Driftskonto OBOS-banken		333 760	350 380
Skattetrekkskonto OBOS-banken		86	8
Sparekonto OBOS-banken		314 551	306 271
SUM OMLØPSMIDLER		730 002	736 525
SUM EIENDELER		11 393 267	11 372 238
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		0	26 615
Udekket tap	15	-124 925	0
SUM EGENKAPITAL		-122 025	29 515
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 345 450	7 449 635
Borettsinnskudd	18	3 833 100	3 833 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 135	7 774
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 184 685	11 290 509

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		281 628	8 596
Skyldige offentlige avgifter	19	1 089	1 289
Påløpte renter		36 435	26 935
Påløpte avdrag		10 812	12 412
Påløpte kostnader		0	2 146
Annen kortsiktig gjeld	20	643	835
SUM KORTSIKTIG GJELD		330 607	52 214

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **11 393 267** **11 372 238**

Pantstillelse	21	11 336 000	15 836 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.4.2024
 Styret i Langåsen Borettslag

Pierre Berard-Andersen /s/ Liv Hellenen /s/ Kenneth Stensli /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 542 552
Garasje	62 622
Avregning dugnad	-65 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 540 166

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 539 266

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	14 075
SUM ANDRE INNTEKTER	14 075

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 300
Påløpte feriepengar	-643
Fri bil, tlf etc.	-173
Arbeidsgiveravgift	-8 477
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 593

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 53 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-910
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 219
SUM KONSULENTHONORAR	-10 129

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bravida, Infrastruktur elbil	-97 555
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-97 555
Drift/vedlikehold bygninger	-42 809
Drift/vedlikehold VVS	-5 540
Drift/vedlikehold elektro	-143 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 812
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 142
Kostnader dugnader	-3 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-331 489

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-126 720
Kommunale avgifter	-295 196
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-421 916

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 949
Snørydding	-55 188
Andre fremmede tjenester	-1 368
Kontor- og datarekvisita	-860
Trykksaker	-3 002
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 080
Andre kontorkostnader	-2 797
Bilgodtgjørelse	-620
Reisekostnader	-325
Bankgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-4 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 265

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 550
SUM FINANSINNTEKTER	10 110

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-129 905
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-237 046
SUM FINANSKOSTNADER	-366 951

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	10 064 157
Gatelys 2008	19 021
Ventiler 2009	54 375
Radonsug 2010	40 000
SUM BYGNINGER	10 177 553

Gnr.422/bnr.1

Tomten er festet til 2029 med rett til å fornye for ytterligere 20 år av gangen til samme betingelser.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 1998	479 267
Avskrevet tidligere	-284 600
Avskrevet i år	-9 586
	185 081
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2023	39 945
Avskrevet i år	-1 110
	38 835
Redskapsbod	
Tilgang 1987	16 400
Avskrevet tidligere	-8 528
Avskrevet i år	-328
	7 544
Uteanlegg	
Kostpris	247 763
	247 763
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	479 223
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 024

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 35 år.	
Opprinnelig 2014	-8 650 000
Nedbetalt tidligere	1 200 365
Nedbetalt i år	7 449 635
	0
OBOS-BANKEN AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2023	-7 422 471
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	77 021
	-7 345 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-7 345 450

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 135
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 135

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-3 833 100
SUM BORETT SINNSKUDD	-3 833 100

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-86
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 003
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 089

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-643
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-643

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 833 100
Pantelån	7 345 450
Påløpte avdrag	10 812
TOTALT	11 189 362

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

Bygninger	10 177 553
TOTALT	10 177 553

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i lf.. Skadeforsikring (35704) med forsikringsavtale nr. 776685. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Oppretting kantsten mm	HJ Entreprenør - ca. kr 80.000,-
2015 - 2016	Drenering og steinlegging	
2014 - 2014	Nye tak og maling av bygningene	Inkl. blekk, pipe og luftehatter. Utvendig vask og maling.
	Montert lufteventiler garasjer (rekke 14 og 18).	Utbedring grunnforhold gårds plass nr. 64. Skiftet kledning m/råte. Lagt om taknedløp i 2 rekker. Forberedelser, sjekk av drenerør før drenering.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 3558 Selskapsnavn: Langåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Langåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 954308766

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:00, Rødsmyra skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist velges som protokollfører. Protokollvitne er Jonas Bjertnes Jacobsen.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2023

b) Styret foreslår at underskuddet for 2023 dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag om vedtektsendring

FORSLAG TIL VEDTEKSENDRING § 5—1 PUNKT 9.

Bygningsmassen ble sist malt i 2014. Det er etter hvert behov for ny maling av bygget.

Det mest utsatte av den sydvendte delen av bygningsmassen begrenset opptil 2.40 m høyde ble i 2023 malt på dugnad av beboerne mot en godtgjørelse maksimert opp til en måneds husleie.

Styret er av den mening at for å holde utgiftene til maling lavest mulig, vil en endre vedtektene slik at hver beboer er økonomisk ansvarlig for vedlikehold og maling av egen bolig. Alt innenfor gjeldende HMS regler. Styrets vedlikeholdsplan skal følges.

Styret foreslår følgende tillegg i vedtektene § 5-1 punkt 9.

Borettslaget står ansvarlig for utvendig maler arbeide av bygningsmassen.

Den enkelte andelseier skal imidlertid selv stå ansvarlig for maling av egen boenhet begrenset i henhold til gjeldende HMS regler hva angår høyder (maks 2.40m) Borettslaget maler endevegger, vindskier, vinduer og øverste halvdel. Borettslaget sørger for innkjøp av maling og nødvendig redskap. Styrets vedlikeholdsplan skal følges av den enkelte andelseier.

Styret kan gi pålegg om at andelseier må male når det ansees som nødvendig.

Forslag til vedtak:

Godkjent. 15 stemmer for, 3 imot.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

På valg er Pierre Bérard-Andersen (leder) og Kenneth Stensli. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Pierre Bérard-Andersen

Følgende stilte til valg:

Pierre Bérard-Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth Stensli

Følgende stilte til valg:

Kenneth Stensli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunnar Andersen

Morten Rustad

Følgende stilte til valg:

Gunnar Andersen

Morten Rustad

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:

Hanne Højer

Følgende stilte til valg:

Hanne Højer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunnar Andersen

Følgende stilte til valg:

Gunnar Andersen

10. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jocelyn Brandel

Edel Bjørg Semstrøm

Følgende stilte til valg:

Jocelyn Brandel

Edel Bjørg Semstrøm

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
Møteleder/ protokollfører

Jonas Bjertnes Jacobsen /s/
protokollvitne

Vedtekter

for LANGÅSEN BORETTSLAG org nr 954 308 766

tilknyttet
FREDRIKSTAD & OMEGN BOLIGBYGGELAG

Sist endret på generalforsamling 15. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Langåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

Borettslaget er tilknyttet Fredrikstad & Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100.-

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

Ansienntet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienntet, går den med lengst ansienntet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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.

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

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 brukarett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Borettslaget står ansvarlig for utvendig malerarbeide av bygningsmassen. Den enkelte andelseier skal imidlertid selv stå ansvarlig for maling av egen boenhet begrenset i henhold til gjeldende HMS regler hva angår høyder (maks 2.40m) Borettslaget maler endevegger, vindskier, vinduer og øverste halvdel. Borettslaget sørger for innkjøp av maling og nødvendig redskap. Styrets vedlikeholdsplan skal følges av den enkelte andelseier.

Styret kan gi pålegg om at andelseier må male når det ansees som nødvendig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget står ansvarlig for utvendig malerarbeid, som skal utføres av kyndige malere. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfært 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.

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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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.

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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR LANGÅSEN BORETTSLAG

Med hjemmel i vedtektenes pkt.4.4 er det fastsatt følgende ordensregler for sikring av ro og orden i Langåsen Borettslag.

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme nedsettes.
2. Ytterdører skal alltid være låst.
3. Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes i tidsrommet mellom kl. 22.00 og til kl. 0700 slik at naboer ikke forstyrres.
4. I de tilfelle man ønsker å holde litt «høylytt» selskap, ta en prat med naboene.
5. Avfall, spesielt fiskeavfall, bleier og andre ting som lukter må pakkes godt inn.
6. Tøy til tørk skal henges bak gitterverk på balkong og/eller under balkonggesims. På søndager og helligdager bør tørking unngås.
7. Vask av trapper i småhusene (2 roms leilighetene) skal utføres av den andelseier som er bruker av trappen.
8. Parkering av biler skal skje på parkeringsplass eller tildelt garasje, Unntak gjelder brl. Nr.64, 66, 68, 70, 72 og nr. 80. hvor det kan parkeres en bil. Det gis også tillatelse for parkering for El. billading i nr. 56. Garasjeplasser skal fortrinnsvis brukes til bilparkering, men sykler, hengere, skibokser og annet ikke brennbart materiale kan også oppbevares. Vedlikehold innbefattet smøring og maling utføres av hver leietaker. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse. Leietaker som ikke bruker garasjeplassen har ingen prioritert plass på gjesteoppstillingsplassen. Kjøring i forbindelse med varetransport, av og pålessing, er tillatt. Da borettslaget har mange små barn oppfordres det til aktsom kjøring.
9. Det er tillatt med dyrehold. Hunder bør luftes utenfor borettslagets område. De som har dyr må påse at ekskrementer blir fjernet fra boligområdet.
10. Gressklipping skal ikke forekomme etter kl. 20.00
11. Alt i redskapsboden er felles. Redskap skal rengjøres og settes pent på plass straks etter bruk.
12. Grilling på verandaer skal kun skje med gass eller elektrisk grill
13. Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann, samt gjøre seg bekjent med borettslagets regler for oppbevaring av brannfarlige væsker.

14. Det er kun tillatt å henge opp meiseboller for mating av fugler i borettslaget.
15. Det er retningslinjer for oppføring av varmepumper. Søknad på eget skjema må sendes styret for godkjenning.
16. Radon verdier. Ved mistanke om forhøyede verdier av radon, kan den enkelte andelseier selv bestille målinger for egen regning. For målte verdier over 200Bq/m³ vil Borettslaget sette i gang tiltak for egen regning. For stigende verdier fra 100Bq/m³ til 200Bq/m³ vil enklere tiltak som gjøres være for andelseiers regning. For verdier under 100 Bq/m³ gjøres ingen tiltak.

Kråkerøy 15.mars 2022 – Styret Langåsen Borettslag.

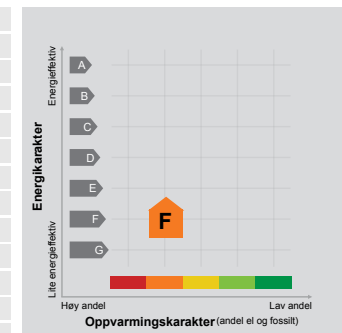
Revidert 16.8.2023 – Styret i Langåsen Borettslag.

Revidert 12.2.2024 - Styret i Langåsen Borettslag.

Styreleder.



Adresse	Veidegrenda 80
Postnummer	1671
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	415
Byggningsnummer	193980406
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103737
Dato	08.04.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Ellers kan 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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossetmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/merket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Veidegrenda 80 - Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Rød gård Linje 102, 112	9 min  0.8 km
 Smertu fergeleie Linje 805	13 min  1.1 km
 Værste fergeleie Linje 805	20 min  1.8 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min  3.3 km
 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min  3.6 km

Skoler

Rødmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	4 min  0.4 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	18 min  1.7 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	15 min  1.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min  1.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	16 min  1.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	23 min 

«God atmosfære og trivsel :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

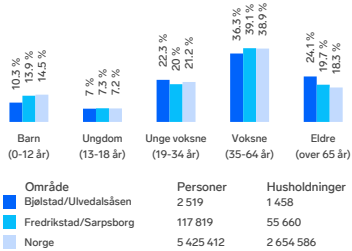
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min  1.1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	16 min  1.4 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	17 min  1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	13 min  1.2 km
Kiwi Kråkerøybrua	13 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeiene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

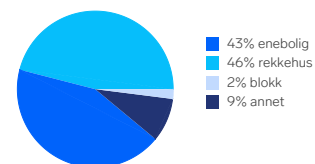
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Rødsmyra barneskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Paaskestien balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 SATS Fredrikstad	12 min	🚶
🏊 SKY Fitness Fredrikstad	18 min	🚶

Boligmasse



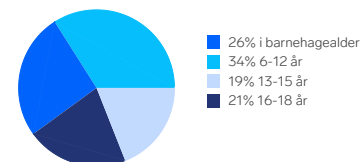
«Kort og trygg vei til barnehage, barne- og ungdomskolen, også nært svømmekurs, fotball og turn for barna på fritiden. Kort gåavstand til det meste, inkludert byens sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

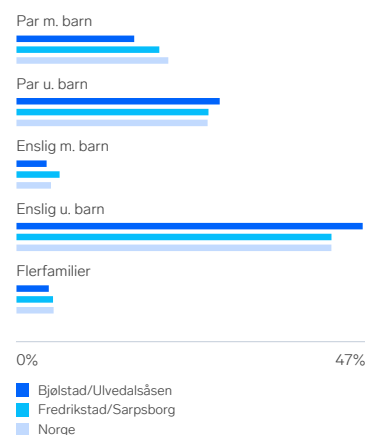
Varer/Tjenester

📦 Værstetorvet	16 min	🚶
📦 Boots apotek Kråkerøy	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

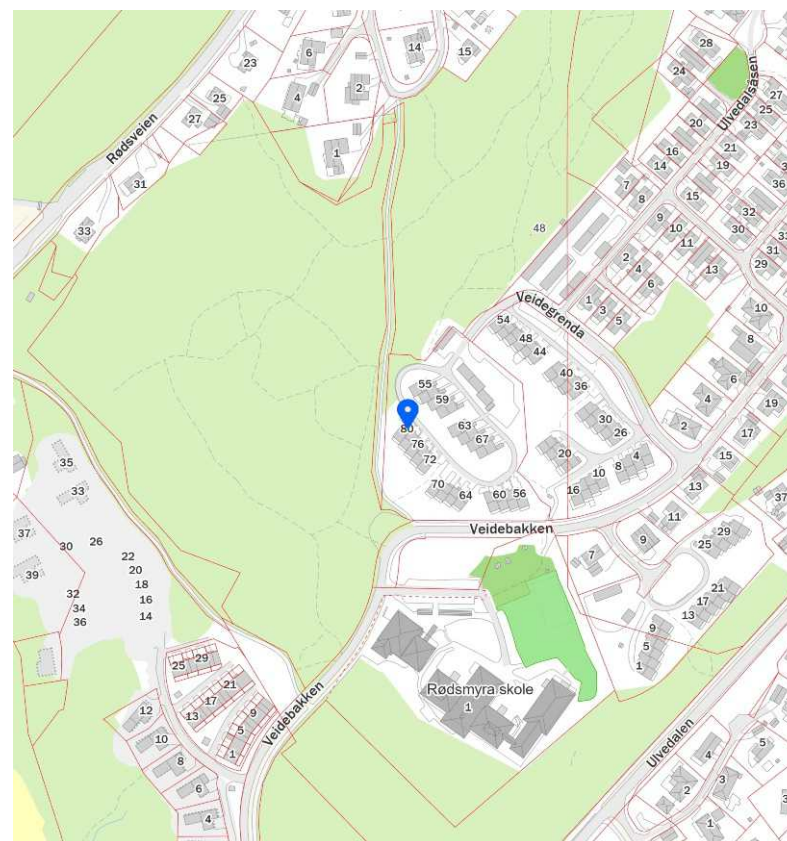
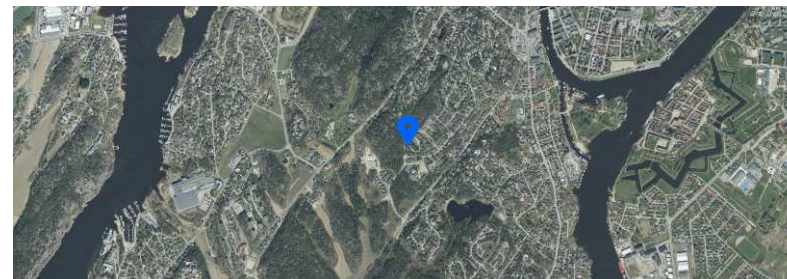


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



NOTATER

NOTATER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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




Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Adresse: Veidegrenda 80, 1671 Kråkerøy

--	--

0.1 11.1 33.3 44.4 55.5 66.6 77.7 88.8 99.9

Lov om eiendomsmeiing av 29.06.2007.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

