

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kringsjå 11B
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1035
Andelsnr. : 60
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 55 m²

Totalt bruksareal (BRA): 55 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.04.2025
Referansenummer	15070187
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0062
Hjemmelshaver/selger	Roy Egil Johansen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Roy Egil Johansen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	21.04.2025 11:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kringsjø 11B
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	208/1035/21542
Andelsnr.	60
Borettslag / Sameie	Bratthammeren Borettslag
Tomt	Festet tomt: 21542 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1974		

Byggemåte

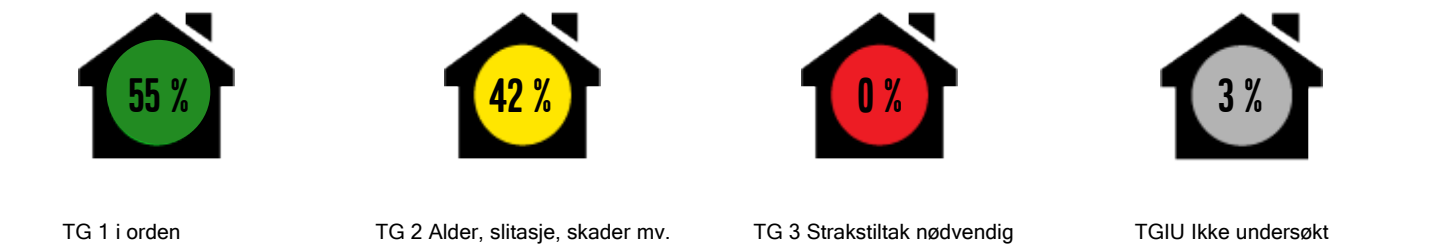
Andelsleilighet tilhørende Bratthammeren Borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 186 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og internveier, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over fire etasjer samt underetasje og kjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med trekledning og fasadeplater, samt fasader i pussede, malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1996. Oppvarming med elektrisitet. Bygget har felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bod, bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en nettingbod beliggende i kjeller. I tillegg har borettslaget felles vaskerom og sykkelbod i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 3. etg.		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

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

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etg.	52			52	13
	Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.				Balkong.
Kjelleretasje.		3		3	
		Bod.			
SUM	52	3		55	13
Total bruksareal: 55 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 50 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod.

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.

Baderom fornyet med tettesjikt, overflater, innredning og deler av røropplegget i 2016 i følge opplysninger fra eier. Arbeidet ble utført på dugnad. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling i malt betong.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Ett-greps armatur.

Speil med belysning og stikkontakt over servant.

Dusjkabinett med skyvedør av glass.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i vegg.

Vannrør av typen plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Stoppekraner plassert bak luke i innbygging til toalettsysterne.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner			
	Ventilasjon		Avtreksventilen ble testet ved hjelp av et papir på befaringsdagen. Avtrekkseffekten ble vurdert som tilfredsstillende.	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 37,5 %, temperatur 19,5 grader C og duggpunkt 4,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.	
	TG 2		Tilførselsrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.	
	Vannrør			
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Sluket er av eldre dato. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.	
	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell mellom topp synlig sokkelflis ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 24 mm. Dette er i utgangspunktet vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. TG2 Gjelder: Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 2 mm over en avstand på 80 cm. Dette oppfyller ikke preaksepterte løsninger i byggt teknisk forskrift som var gjeldende på tidspunktet for fornying.	
	Avløpsrør (ink. sluk)		Avløpsrørene er delvis av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.	

Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Plater av laminat på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Ventilator med kullfilter over platetopp.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Ventilasjon og avtrekk	Ventilator med kullfilter, samt separat avtrekk i rommet.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
 TG 2	Vannrør	Tilførselsrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Innredningen har noe slitasje.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrørene er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter og panelplater.
Himling i malt betong.
Profilerte og slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med avtrekksventiler i bad og kjøkken.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje.

Etasjeskiller - 3. etg.

Etasjeskille av betong.

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: .



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue og ca. 13 mm i soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør plassert i bod.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke



Stakeluke

Stakeluker er lokalisert i kjelleretasjen.



Hovedstoppekran

Stoppekraner plassert i bad og kjøkken.



TGIU

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

Det var ikke tilgang til inspeksjon av fordelerskap på befaringsdagen (nøkkel manglet).

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

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trapperom.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	--

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 1996.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og fasadeplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	
 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkhøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.

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 målt på tilfældige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,37 og 2,39 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 09.04.2025.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. 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 bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

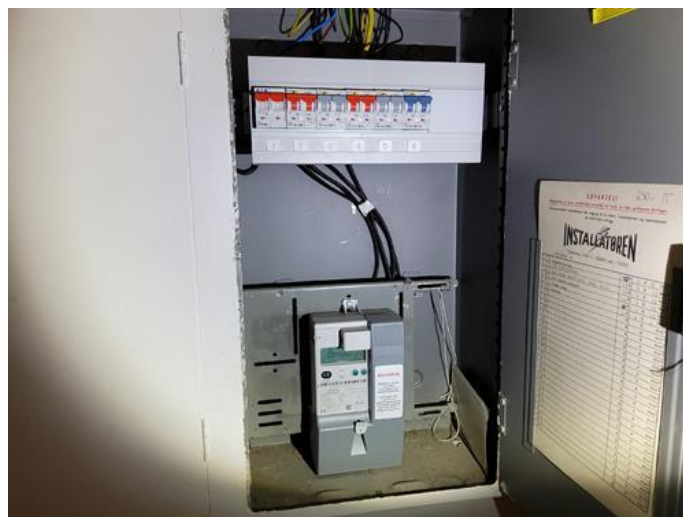
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, 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 markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

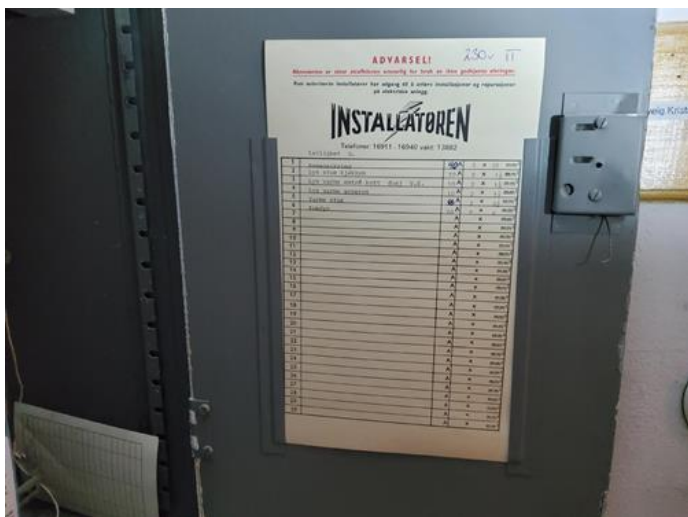
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250062
Adresse	Kringsjø 11B		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Roy	Etternavn	Egil Johansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Jørgen Johansen, fagbrev som rørlegger.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet er pusset opp av min sønn Jørgen Johansen og hans svigerfar på dugnad. Svigerfar er snekker og flislegger. Alt er gjort fagmessig korrekt. Arbeidet ble utført i 2016.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Samme som ovenfor.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se ovenfor.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ble utført på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke aktuelt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Samme som ovenfor.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ble lagt rør i rør system for skjult røropplegg på badet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja 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 20.

☒ 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 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I forbindelse med planer om utbygging av Bryggerifjellet 3 har det oppstått tvist om trafikk gjennom Kringsjø vil øke og om borettslaget må avstå grunn for trafikkløsningen. Utbygger og borettslaget er ikke enige om dette.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐	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 forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

Stavlund AS
v/Morten Enok Stene
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Morten.stene@stavlund.no

8436983

3541/60

08.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2025.

Boligselskap: 3541 Bratthammeren Borettslag
Organisasjonsnr: 948.699.621
Andelseier: Roy Egil Johansen
Leieobjektnr: 60
Adresse: Kringsjå 11 B, 1605 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 60
Borettsinnskudd: kr 30.000,–
Hjemmeside: <http://web4.herborvi.no/3541>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963229.
- Opplysninger om 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.
- Borettslaget har et stort vedlikeholdsetterlep og det vil bli en økning av felleskostnadene, men beløpet er ikke fastsatt pr dags dato.
- Økning felleskostnader med 10% fra 01.01.25 grunnet økte driftskostnader. Økning garasjeleie med 40,- fra 01.01.25, grunnet økte driftskostnader
- Borettslaget ønsker rehabilitering/vedlikehold av betong, vinduer og vegger. Det er snakk om en opplåning på hele prosjektet. Oppstart for prosjekt er ønskelig så fort som mulig. Prosjektledelse: Agnholt & Holme. 30.03.25
- Parkerer følger leiligheten: nei. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Borettslaget disponerer parkeringsplasser/parkeringshus for utleie. Kontakt styret for ytterligere informasjon om tildeling, evt. venteliste. Hvis selger leier garasjeplass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet, styret må informeres.
- Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/bratthammeren
- Ikke lov å installere varmepumpe. Ta kontakt med styreleder for spørsmål rundt dette.
- Ved utskifting av gamle sluk, kontakt leder før bestilling av arbeider, de har løpende avtale med Arne Nilsen.
- Alle p-plasser i anlegget er klargjort for elbillading. Beboer bestiller selv lader og ladeabonnement via Ohmia's nettside. Tel. 46426000
- Zaptec-pro installeres i 2025. Elaway drifter ladestasjoner på tak.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-1142619210	A	2.563.013,-	2 år 3 md.	2		Flyt	4,64%
* OBBK01-98207800090	A	15.475.838,-	24 år 2 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.478,- 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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	518,-	5.477,-	11.269,-	97.512,-

Festetomt utgjør 4 192 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-1142619210	12.925,-	529,-
* OBBK01-98207800090	78.017,-	494,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 91.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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 Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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/Elin Merethe Lilleng Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD, e-post: bratthammeren@styrerrommet.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. 3541

Bratthammeren Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bratthammeren Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratthammeren Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamling.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Til Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 279 000

Søppelhåndtering med mer

Forslag fremmet av:

Robert Elias Hansen, Kringsjå 11 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Styret i Bratthammeren Borettslag

24.02.2024, Fredrikstad

Robert Elias Hansen

Kringsjå 11B

1605 Fredrikstad Innledning:

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

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

Side 1 - Innledning

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

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

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

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

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

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

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

Side 2 - Saksfremstilling

Styret må:

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

- Undersøke mulighetene og gjøre et kostnadsoverslag for nedgravd avfallsanlegg.

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

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

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

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

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

Side 3 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

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

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

Side 4 - Saksfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

Side 5 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

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

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

Side 6 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

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

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

Side 7 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

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

Side 8 - Saksfremstilling

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

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

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

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

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

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

Side 9 - Saksfremstilling

Styret må:

- Kunne redegjøre for status i nåværende saksprosess når andelshavere etterspør dette og forbedre kommunikasjonen mellom styrets representanter og andelshavere hva gjelder denne type spørsmål.
- Ved behov kunne gi andelshavere og beboere innsyn i dokumentflyt mellom OBOS og advokat videresendt Skolt Eiendom og fra advokat og Skolt Eiendom videresendt styret i borettslaget.
- Påse at tidsfrister for innsending av innsigelse fra berørte parter overholdes og ta relevante innsigelser fra beboere med i videre saksgang. Styret må også ved nødvendighet kunne underrette andelshavere om at dette faktisk blir utført og kunne redegjøre for dokumentasjon vedrørende dette.

Det er av erfaring svært vanskelig å komme med innsigelser når endelig vedtak er fattet, det er derfor svært viktig at det til enhver tid sittende styret er proaktiv hva gjelder denne type spørsmål.

● Sørge for at det blir ført konstruktiv dialog med velforeningen i Bydalen, Mørkedalen og styret i Natalie Bings vei som begge er svært kritiske til utbyggingen og har kommet med en rekke gode innsigelser. Her er det svært viktig at styret samarbeider tett med nærliggende interessegrupper. Det er også blitt opprettet en beboergruppe på Vibbo i sakens anledning, her er det viktig at styrets representanter engasjerer seg. Det tillegges at oppdatert planinitiativ for området kan leses i helhet på kommunens hjemmesider eller i beboergruppen opprettet på Vibbo der undertegnede har lastet opp revidert planinitiativ i sin helhet.

● Avstå fra "hemmelighold" av saksdokumenter og kunne redegjøre for disse når andelshavere etterspør informasjon i saksgang. Andelshavere har rett til dokumentinnsyn og vi er flere beboere som har etterspurt dokumentasjon i denne saken, hvor relevant dokumentasjon ikke har blitt redegjort av styreleder.

● Påse at andelshavere kommer til orde og videreføre relevante innsigelser fra andelshavere for videre saksgang.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

Sak 8

Støtteordninger ENOVA

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 1:

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

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

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

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

Denne rapporten kan brukes:

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

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

Kostnader til rapport

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

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

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

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

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

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

1. Kartleggingsstøtte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Vedlikehold og finansieringsplan

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Hva bør med i vedlikeholdsplaner?

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

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

- Den største andelen av fremtidige utgifter vil være knyttet til energiøkonomisering, men energiøkonomiseringen vil redusere både eieres utgifter til strøm, og borettslagets fellesutgifter til strøm. Dette må det tas hensyn til når man lager finansieringsplaner.
- Vi har et lån i Husbanken som vil være tilbakebetalt i 2027. I 2022 betalte vi 1 086 701 kr på dette lånet.

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

- Enova gir støtte til forbedring av energitilstand. Støtten kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Støtten er avhengig av at det foreligger en energieffektiviseringsrapport. Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier | Enova | Enova
- Miljøstøtten fra OBOS kan brukes til etterisolering eller energieffektiviserende tiltak som etablering av energibrønner og solcelleanlegg.
<https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-tilmiljoloft-i-obos-borettslag/>
- Husbanken gir lån til energiøkonomisering av borettslag. <https://www.husbanken.no/bransje/lan-ogtilskudd>
Som nevnt i Sak 1, rentesatsen hos Husbanken i 2022 var på 1,73 %; mens rentesatsen hos OBOS var på 4,15 %. Begge lånene har en løpetid på 30 år og flytende renter.
- Ettersom lån fra Husbanken ikke utbetales før prosjekter er ferdige vil det være behov for en mellomfinansiering fra andre banker.

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

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

Se vedlegg.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedlikehold- og finansieringsplaner vil bli utarbeidet.

Vedlegg

2. Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken [https.pdf](#)

Sak 10

Informasjonsplikt

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrehonorar for 2024 opprettholdes på samme nivå som året før

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret for 2024 opprettholdes på samme nivå som i fjor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 279.000.

Sak 12

Sette opp bom til parkering på garasjetak

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Bom til garasjetak bli montert på nytt.

Forslag til vedtak

Bom garasjetak monteres

Beredskapsplan

Forslag fremmet av:

Solveig Thue Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Innglassing av veranda

Forslag fremmet av:

Stein Erik Krogsrud, Kringsjå 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Helene Strømnes Engdal

Bor i Kringsjå 20

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander William Johansen

Bor i Kringsjå 11 B

- Elin Merethe Lilleng

Bor i Kringsjå 13 B

- Erik Thoresen

Bor i Kringsjå 15

- Robert Elias Hansen

Bor i Kringsjå 11 B

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Linnea Eberson

Bor i Kringsjå 13 B

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Unni Reitan

Bor i Kringsjå 20

- Wenche Strand

Bor i Kringsjå 18

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Foreslår styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Foreslår nestleder
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kari H Strømnes Engdal

Kringsjå 20

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95255505, og bratthammeren@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bratthammeren Borettslag

Borettslaget består av 186 andelsleiligheter.

Bratthammeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948699621, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 1035

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

Bratthammeren Borettslag har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2023/2024

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter.

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

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

Reviderte garasjeregler på Vibbo fra 7. mars 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lånene ble planlagt med en tilbakebetalingstid på 40 år.

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

Det forelå heller ikke dokumentasjon på energieffekten ved innglassing.

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

1 Nødvendig utbedring av skader og innglassing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Bratthammeren Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	925 146	2 427 142
--------------------------	---------	-----------

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

BALANSE

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

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

Fredrikstad, 06.03.2024

Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal/s/

Stig Holger Andersen/s/

Inger Margareta Brevik/s/

Geir Kristiansen/s/

Hans Fredrik Larsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 089 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 941, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Gnr.208/bnr.1035

Tomten er festet i 100 år fra 1969.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-21 500 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	16 416 461
---------------------	------------

Nedbetalt i år	1 063 449
----------------	-----------

-4 020 090

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-8 748 969
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	-7 414 115
---------------------	------------

Nedbetalt i år	307 537
----------------	---------

-15 855 547

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-19 875 637****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-6 173 400
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-6 173 400
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-279 174
---------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-279 174
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-660
----------------	------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-881
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 541
---	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 252
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 252
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	47 768 770
TOTALT	47 768 770

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3541 Selskapsnavn: Bratthammeren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bratthammeren Borettslag

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Scandic Hotel City

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.

Møtet ble åpnet av Camilla Larsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Camilla Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Inger Brevik foreslått. Som protokollvitne ble Erik Thoresen og Lars Ruud foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

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

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6 Fastsettelse av honorarer

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

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

Behandling av innkomne forslag og saker

7 Søppelhåndtering med mer

Forslag til vedtak: Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

Vedtak: styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

8 Støtteordninger ENOVA

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

Vedtak: Godkjent

9 Vedlikehold og finansieringsplan

Forslag til vedtak: Vedlikehold- og finansieringsplan vil bli utarbeidet

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

10 Informasjonsplikt

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

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

11 Styrehonorar for 2024 opprettholdelse på samme nivå som året før

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

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

Styrehonoraret settes til 190 000.

12 Sette opp bom til parkering på garasjetak

Forslag til vedtak: Bom garasjetak monteres

Vedtak: Godkjennes

13 Beredskapsplan

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

Vedtak: Mulighet for fellesløsning utredes av styret.

Avstemming: gassovner er eiers ansvar: 52 stemmer for

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

14 Innglassing av veranda

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

Vedtak: Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for individuell innglassing.

Dette er et tredje alternativ i videre arbeid med rehabilitering.

15 Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

- B Som styremedlem for 2 år, ble Elise Linnea Eberson foreslått med 38 stemmer
Som styremedlem for 2 år, ble Robert Elias Hansen foreslått med 54 stemmer.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Delegert: leder

Varadelegert: nestleder

Vedtak: Godkjent

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

Møteleder

Navn: Camilla Larsen /s/

Fører av protokollen

Navn: Inger Brevik /s/

Protokollvitne 1

Navn: Erik Thoresen /s/

Protokollvitne 2

Navn: Lars Ruud /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1035	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Kringsjå 11A ▼		
Areal:	21542.3 m² *	Gjelder 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: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg 1600 - Uteoppholdsareal	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 58 Søndre del av Bratthammeren 534 Bryggeriet 1025 Reguleringsendring del av Bryggeriet	Formål/Hensynssone: 410 - Krav vedr. infrastr. 220 - Gul sone T-1442 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 310 - Kjørevei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde 720 - Felles gangareal 780 - Felles grøntareal 2010 - Veg 2011 - Kjøreveg 2015 - Gang- sykkelveg 2083 - Parkeringshus, -anlegg 410 - Krav vedr. infrastr. 220 - Gul sone T-1442 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 310 - Kjørevei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde 720 - Felles gangareal 780 - Felles grøntareal 2010 - Veg 2011 - Kjøreveg 2015 - Gang- sykkelveg 2083 - Parkeringshus, -anlegg 410 - Krav vedr. infrastr. 220 - Gul sone T-1442 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje 310 - Kjørevei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde 720 - Felles gangareal 780 - Felles grøntareal 2010 - Veg 2011 - Kjøreveg 2015 - Gang- sykkelveg 2083 - Parkeringshus, -anlegg	Godkjent/vedtatt: august 7, 1972 juni 16, 2005 juni 21, 2012
Reguleringsbestemmelser: Regbest58_120.pdf Regbest1025_130.pdf Regbest534_130.pdf		
Planforslag, navn: 1228 Bryggerifjellet III	Varslet igangsatt: april 19, 2023	

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Vedtekter

For Bratthammeren Borettslag org nr 948 699 621

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17 april 2013.

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.4.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året uten godkjenning.*

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Ved beising/maling av yttervegger og verandatak tilhørende andelseiers veranda holder borettslagets maling, malingkoster mv, mens den enkelte andelseier er ansvarlig for at det blir beiset/malt.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG A/L

1.
Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes.
Jfr. husleiekontraktens § 6.3.
2.
Det skal være ro i leiligheten og bygningen forøvrig fra kl 23 til kl 06.
3.
Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes ned i samme tidsrom og slik at naboer ikke forstyrres, likeledes unngå bruk av maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom.
4.
Spill i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden kl 08 til kl 16 og kl 18 til kl 20. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboere i bygningen.
5.
I de tilfeller man ønsker å holde selskap bør naboene bli underrettet og selskapet holdes innen rammen av almen toleranse. Et selskap er like vellykket om ikke alle i bygningen blir gjort delaktig.
6.
Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og kjellerkorridorer (vogner, sko og lignende). I fellesrom må det ikke settes overflødige ting (kasserte møbler, kasser osv.) eller ting som ved lukt eller på annen måte kan skade matvarer som oppbevares i kjellerboder. Kjellerdører skal være låst av hensyn til ting som oppbevares der.
7.
Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Foreldre må påse at ting ikke ligger igjen i trapper og ganger etter barn. Selv en liten ting i en trapp kan føre til alvorlige ulykker. Likeledes bør foreldre påse at ting ikke ligger igjen ute.
8.
a)Virkeområde.
Definisjonen på Bratthammeren borettslags nærområde (bo-område) er stikkvei fra der stor trapp går fra hovedvei opp til 11A, stikkvei og snuplass langs 11 A og B, 13 A og B til stor snuplass, stikkvei fra stor snuplass inn til 15 og 17 og snuplass her, stikkvei fra hovedvei til 16, 18 og 20 og snuplassene her. Hovedveien gjennom området opp til stor snuplass på toppen, samt denne snuplassen, er kommunal vei/snuplass og følger bestemmelsene som gjelder.

b)Parkerings.
Beboernes biler skal parkeres i parkeringshuset såfremt det er ledig plass. Øvrige biler skal parkeres på anviste plasser på parkeringsplass på garasjetaket. **All parkering utenom dette er forbudt i vårt nærområde (bo-område).**
Motorvogn eller tilhenger som parkeres i strid med våre parkeringsbestemmelser, kan av styret, eller den som styret har gitt fullmakt, ilegges en KONTROLLAVGIFT på kr. 600,-
Ved gjentatte overtredelser gis styret anledning til å fjerne (taue bort) kjøretøy som står ulovlig parkert i.h.t. våre parkeringsbestemmelser, for eiernes egen risiko. Før fjerning av kjøretøyet (inntauingen) skal kjøretøyets eier forsøkes varslet og gis anledning til selv å fjerne kjøretøyet.

c)El-bil lading

Lading av bil på garasje plass i garasjehus skal kun gjøres fra godkjent ladeanlegg. Lading fra stikkontakt tillates ikke og vil medføre oppsigelse av garasje plass.

9.

Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Samme gjelder for dørene til fellesrom.

10.

Lyset ved hver oppgang skal være på ved mørkets frambrudd.

11.

Avfall og søppel skal pakkes godt inn. Tomemballasje trykkes sammen eller fylles. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann i sjakt (varm akse, sigaretter og lignende). Bruk av søppelsjakten bør begrenses til tider som ikke vil sjenere beboere av leiligheter tilstøtende sjakten. Luke til sjakt må lukkes forsvarlig.

12.

Risting eller banking av tøy eller tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen balkong må ikke forekomme. Ved vindusvask påse at ikke underliggende leiligheters vinduer tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring av balkong. Tøy til tørk skal henges bak gitterverk på balkong og/eller under balkonggesims (under balkongrekkverket). På søndager og helligdager bør tørking unngås.

13.

Etter skriftlig søknad kan det innvilges tillatelse til dyrehold i borettslagets leiligheter mot at fastsatte betingelser oppfylles.

14.

Framleie av leiligheten eller enkelt rom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra så vel FOBBL som borettslaget. Borettshavere som har fått slik tillatelse, er ovenfor FOBBL og borettslaget ansvarlig for alle skader og ulemper som leieforholdet kan medføre.

15.

Borettsøverne plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og tilsyn med fellesanlegg. Borettsøverne må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.

16.

Klager skal kun framføres til en av styrets medlemmer og i skriftlig form. Anonyme klager godtas ikke.

17.

Bruk av drill, hammer eller annet støyende verktøy tillates ikke i tiden mellom kl. 21 til kl. 08 på hverdager og til kl. 09 på lørdager. Bruk av ovennevnte verktøy tillates heller ikke fra lørdag kl. 18 til mandag kl. 08 eller i samme tidsrom før, under og etter helligdag(er).

Husordensreglene er opprinnelig godkjent i Generalforsamling i Bratthammeren borettslag 22. mai 1974.

Reglene er reviderte av styret i Bratthammeren borettslag i styremøte 25. januar 2005 og styret i styremøte 8. mai 2007.

Reglene er senere endret på generalforsamlingen den 9.april 2014, generalforsamling 10. april 2019, og sist på generalforsamling 20.4.2022.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kringsjø 11A, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1035/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-01-30



Planident: 1025,534,58

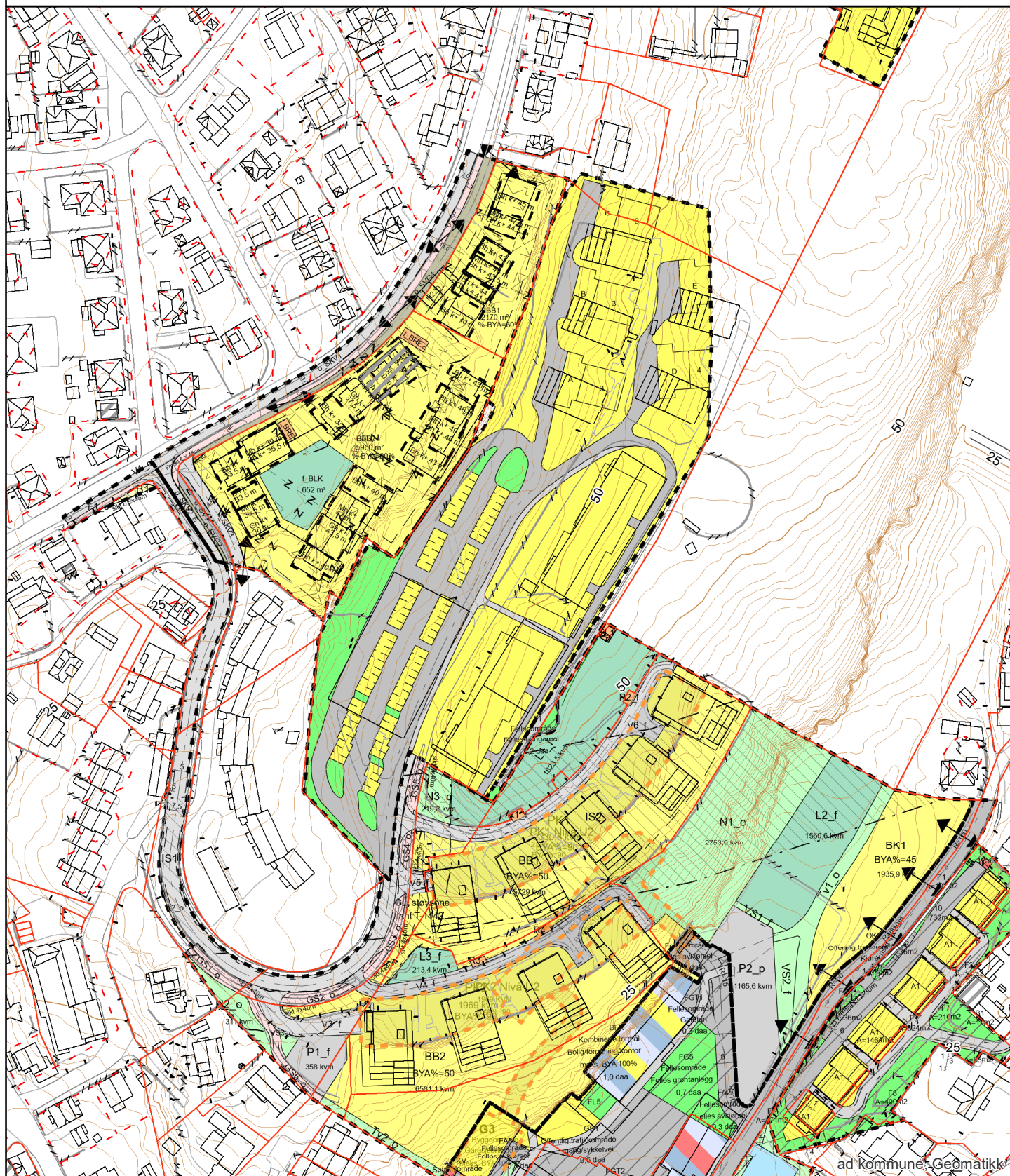
Datakilde: Geovekst, FKB

Ikrafttredelsesdato: 7.8.1972, 21.6.2012, 16.6.2005

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plannavn: Reguleringsendring del av Bryggeriet, Søndre del av Bratthammeren, Bryggeriet

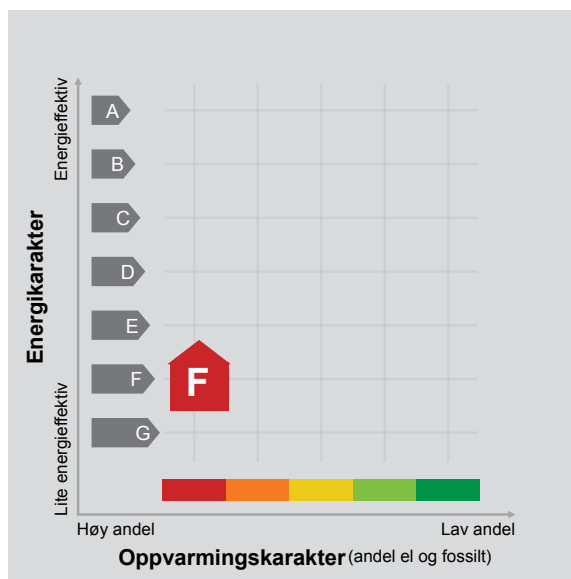
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



ENERGIATTEST



Adresse	Kringsjø 11B
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1035
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13391432
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-119221
Dato	13.05.2025



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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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.

Tiltak 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Kringsjå 11B - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	8 min 0.7 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min 1.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min 1.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	18 min 1.6 km
Cicignon fergeleie Linje 803	21 min 1.8 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	5 min 2.5 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	8 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	13 min 1.1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	15 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

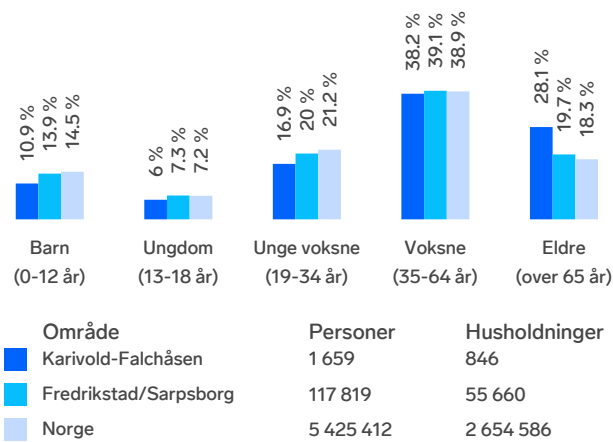
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	17 min 1.1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	11 min 1 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- 

Glemmen videregående
Aktivitetshall

12 min 

1.1 km
- 

Bratlieparken balløkke
Ballspill

19 min 

1.6 km
- 

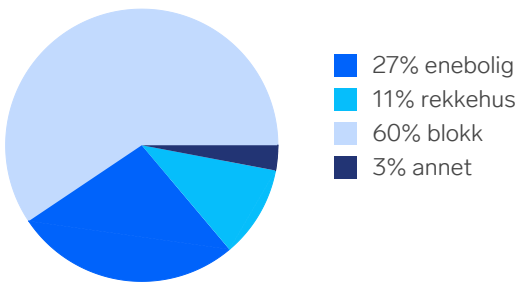
Family Sports Club Fredrikstad

12 min 
- 

Centrum Helsestudio

12 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

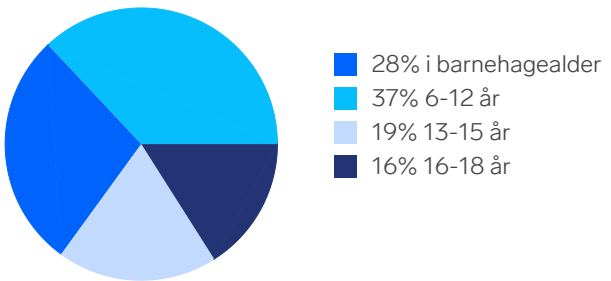
Torvbyen

15 min 
- 

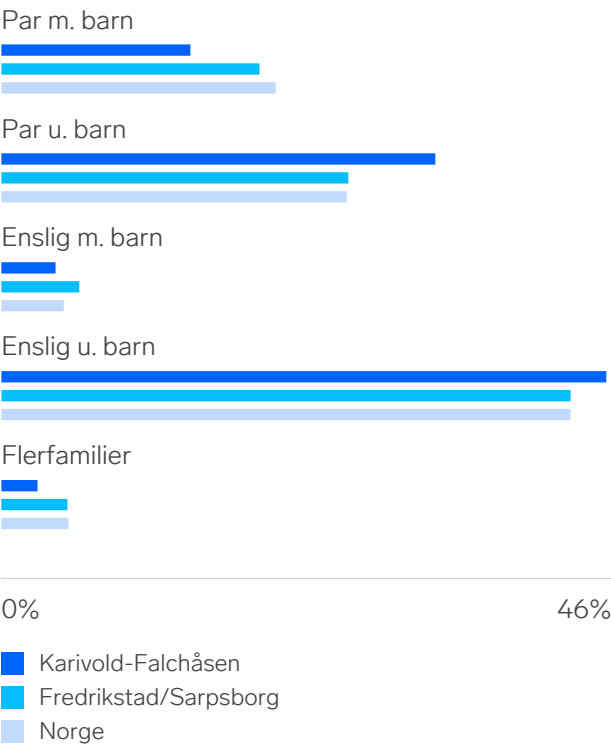
Vitusapotek Hassingen

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

