

# PROAKTIV

Moderne 2-roms  
leilighet fra 2019 med  
veranda

Bod og garasjeplass - heis -  
turterreng!

KOMPANIVEIEN 1





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Hans Baucks veg 1,  
7033 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **Sogn**  
Trolladalen 30, 6856 Sogndal  
Tlf.: 90 56 45 25  
sogn@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

### Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

### Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

### Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **KRISTIANSAND**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

### Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# BEGBYÅSEN

Moderne 2-roms leilighet fra 2019 med veranda - bod og garasje plass -  
heis - turterreng!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 603, bnr. 319, andelsnr. 43, org.nummer 923314210 i Lyngen Borettslag

**Prisantydning:** 3.350.000,-

**Omkostninger:** 10.390,-

**Totalpris:** 3.360.390,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 2019

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 53 m²

**BRA-i:** 48 m²

**Etasje:** -1

**Garasje/Parkering:** Boligbygg over 5 etasjer med parkering i felles garasje.

Seksjonen disponerer en bilplass i felles garasje.

**Tomt:** 2186 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.286,-

**Felleskostnader inkl.:** kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførsel, oppvarming med mer.

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 10                     | 14               | 21             | 24                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 30                     | 140              |                |                   |
| Vedlegg                | Budskjema        |                |                   |

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Kai Roger Hagen**



**Kai Roger Hagen**  
*Eiendomsmegler MNEF*  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
kai.roger.hagen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

**Meglerhuset Borg AS**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
**Tlf.:** 69 12 60 60  
**E-post:** borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# BEGBYÅSEN

*Kommune: Fredrikstad / Område: Begbyåsen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**

Kompaniveien 1 ligger attraktivt til på Begbyåsen i Fredrikstad, i et etablert og hyggelig boligområde som kombinerer rolige omgivelser, flotte naturopplevelser og nærhet til byens fasiliteter. Her bor du høyt og fritt med gode muligheter for å nyte utsikten over nærområdet og mot Fredrikstadbrua. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en lettvinthverdag, samtidig som du setter pris på grønne omgivelser og nærhet til byen.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker og servicetilbud som gjør hverdagens gjøremål enkle å håndtere. Begby senter byr på flere praktiske tilbud, og det er kort vei til skoler og barnehager. Området har også gode kollektivmuligheter, med bussholdeplass i gangavstand og forbindelser mot Fredrikstad sentrum. For deg som pendler, er beliggenheten dessuten gunstig med enkel adkomst til det øvrige veinettet.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| 🚶 Sølvtien<br>Linje 5, 630                | 4 min<br>0.3 km |
| 🚶 Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 7 min<br>3.6 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                         | 1 t 39 min      |

DAGLIGVARE

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Rema 1000 Begby | 8 min  |
| Meny Begby      | 16 min |

VARER/TJENESTER

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 🏪 Østsiden Storsenter | 6 min  |
| 🏪 Apotek 1 Begby      | 16 min |

SPORT

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| ⚽ Atriumsveien balløkke<br>Ballspill | 10 min<br>0.9 km |
| ⚽ Moenfeltet ballplass<br>Ballspill  | 13 min<br>1 km   |
| 🏊 Actic Kongstenhallen               | 6 min            |
| 🏊 Expressgym Sellebakk               | 7 min            |



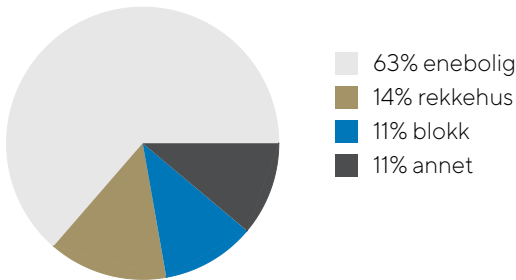
**Nabolaget ditt!**  
Stedet du bor blir en del av deg



For den turglade byr Begbyåsen på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten finner du skog og mark, turstier og lysløype som innbyr til både rolige spaserter, løpeturer og friluftsliv. Her kan du senke skuldrene etter en travel dag og nyte naturen rett utenfor døren.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Ønsker du et større utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud, ligger Fredrikstad sentrum en kort tur unna. Den sjarmerende Gamlebyen byr på historiske gater, hyggelige serveringssteder og et levende kulturliv, mens bryggepromenaden i sentrum er et populært samlingspunkt gjennom store deler av året.

Kompaniveien 1 byr med andre ord på en attraktiv kombinasjon av nærhet til naturen, praktiske servicetilbud og enkel tilgang til bylivet – en beliggenhet som legger til rette for en komfortabel og innholdsrik hverdag.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

SKOLER

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)<br>463 elever, 27 klasser   | 16 min<br>1.4 km |
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...<br>373 elever, 22 klasser | 6 min<br>2.7 km  |
| Akademiet vgs. Fredrikstad<br>90 elever                             | 7 min<br>3.6 km  |
| Hans Nielsen Hauge vgs                                              | 8 min            |

BARNEHAGER

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Begby Doremi barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>0.4 km  |
| Begbyenga barnehage (1-5 år)<br>84 barn    | 16 min<br>1.4 km |
| Bjørneklova barnehage (0-5 år)<br>68 barn  | 20 min<br>1.8 km |



Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager  
Begby Doremi barnehage - 5 min  
Begbyenga barnehage - 16 min  
Bjørneklova barnehage - 20 min

Skoler  
Begby barne- og ungdomsskole (Grunnskole) - 16 min  
Gudeberg barne- og ungdomsskole (Grunnskole) - 6 min  
Akademiet vgs. Fredrikstad (Videregående skole) - 7 min  
Hans Nielsen Hauge vgs (Videregående skole) - 8 min

Sport og trening  
Atriumsveien balløkke - 10 min gange  
Ballspill  
0.9 km  
Moenfeltet ballplass - 13 min gange  
Ballspill  
1 km  
Actic Kongstenhallen - 6 min kjøring  
Expressgym Sellebakk - 7 min kjøring

# VELKOMMEN TIL KOMPANIVEIEN 1

Vi starter utendørs...

**Parkering**

Boligbygg over 5 etasjer med parkering i felles garasje.

Seksjonen disponerer en bilplass i felles garasje.

**Tomtestørrelse**

2 186,00 m²

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**

Boligen er en leilighet i et boligbygg over 5 etasjer. Gulv mot grunn er av betong, og grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker er av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade er forblendet med trekledning. Bygget har tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran, og taket er ikke besiktiget. Vinduer og balkongdører har karmen av tre, tre-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag fra byggeår. Entrédøren er en slett dør med kikkhull fra byggeår med lyd-/brannklassifisering. Leiligheten har balkong med adkomst fra stue, og glassrekkverket er nytt i 2025.

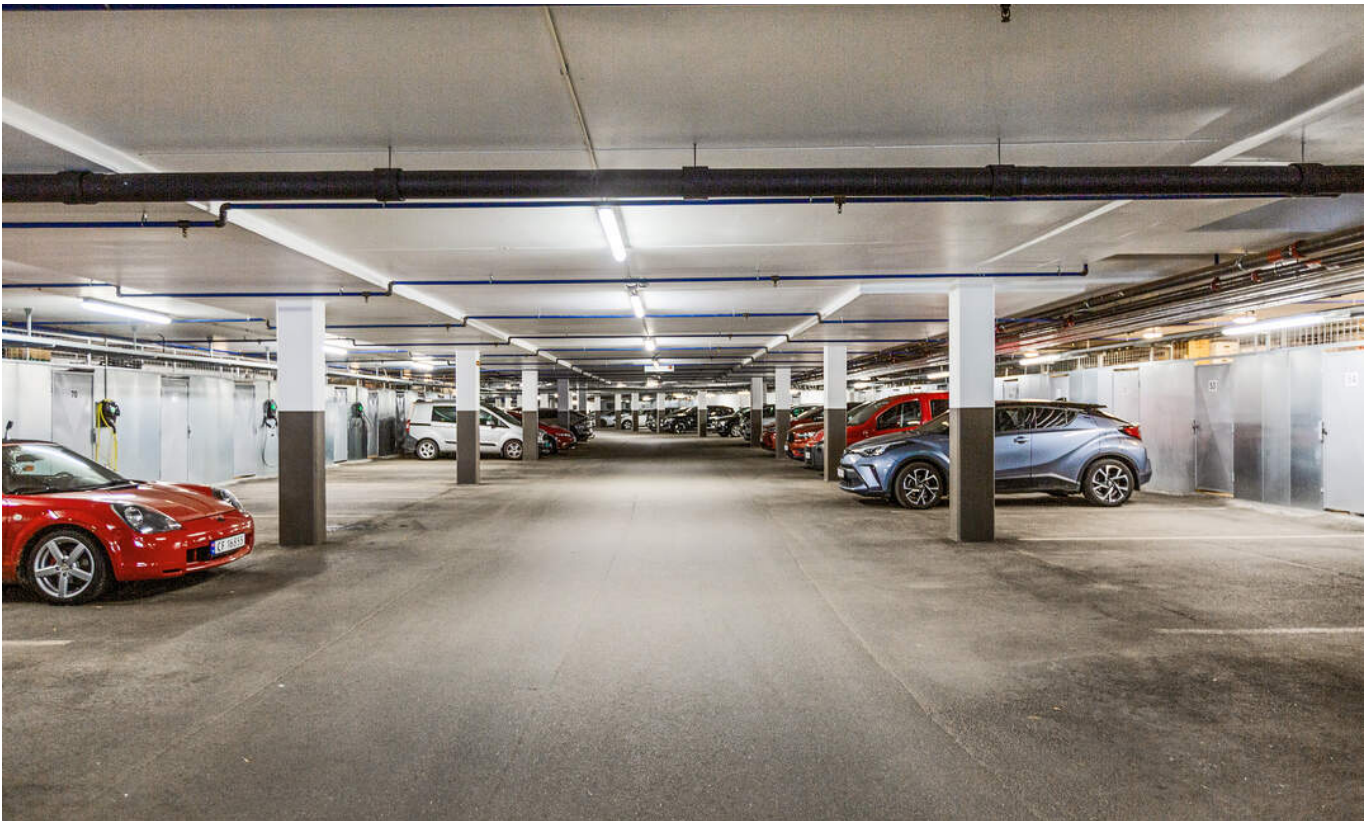
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger  
Avvik: Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er observert noe svelleskade på nedre del av fronten til baderomsmøbelet.

Elektrisk anlegg:

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom.  
Avvik: Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.  
Anlegget ble opplyst nytt i 2019.





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

**Innhold**

Leiligheten ligger i 1. underetasje og inneholder:

Entré, teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

Det medfølger også en bod.

**Areal**

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 48 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Underetasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Boligbygg over 5 etasjer med parkering i felles garasje.

Vinduer er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Entrédør og skyvebalkongdør er en del av fellesareal. Normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Seksjonen disponerer en bod på ca. 5 m2 på sameiets fellesareal, men disponeres av denne boligen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Seksjonen disponerer en bilplass i felles garasje.

**Standard**

Denne moderne leiligheten kombinerer godt gjennomtenkte løsninger med gode kvaliteter, som gjør hverdagen både komfortabel og lett å trives i. Her får du en fantastisk solrik veranda på 11 m² med svært god utsikt og samtidig en smart planløsning.

Leiligheten byr på moderne romslig bad, flott åpen løsning stue og kjøkken, soverom med skyvedørsgarderobe og godt med lagringsmuligheter. Hverdagen forenkles av heis direkte til etasjen og garasjeplass med el-bil lader.

Lys og trivelig stue som har utgang til veranda. Herfra er det god utsikt og meget gode solforhold.

Kjøkkenet har glatte fronter, laminatbenkeplate og stålkum. Det er integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap med fryser. Videre er det montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.



Lyst flislagt bad som har elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av veggmontert toalett, servant med skuffer under, speilskap med lys, sideskap og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Det er ett soverom med praktisk skyvedørsgarderobe.

Leiligheten her balansert ventilasjon og Ssntral varmtvannsberedning. Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Boligen er oppført i 2019 med moderne standard, balansert ventilasjon og lavt vedlikeholdsbehov. Andel fellesgjeld er innløst noe som bidrar til lave månedlige felleskostnader.

**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Info strømforbruk**

Målt energibruk: Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Beregnet levert energi ved normalklima: Elektrisitet: 4 731 kWh/år Totalt: 4 731 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima: 4 731 kWh/år

Beregnet levert energi ved lokalt klima: 4 439 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima: 98,56 kWh/(m2.år)

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima: 92,48 kWh/(m2.år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima: 2 706 kWh/år

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



**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Borettslag:  
2025:  
• Nytt glassrekkverk i 2025.



**KJØKKEN**

Kjøkkenet har glatte fronter, laminatbenkeplate og stålkum.

Det er integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap med fryser.

Videre er det montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.





## STUE

Lys og trivelig stue som har utgang til veranda. Herfra er det god utsikt og meget gode solforhold.

## BAD

Lyst flislagt bad som har elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av veggmontert toalett, servant med skuffer under, speilskap med lys, sideskap og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.





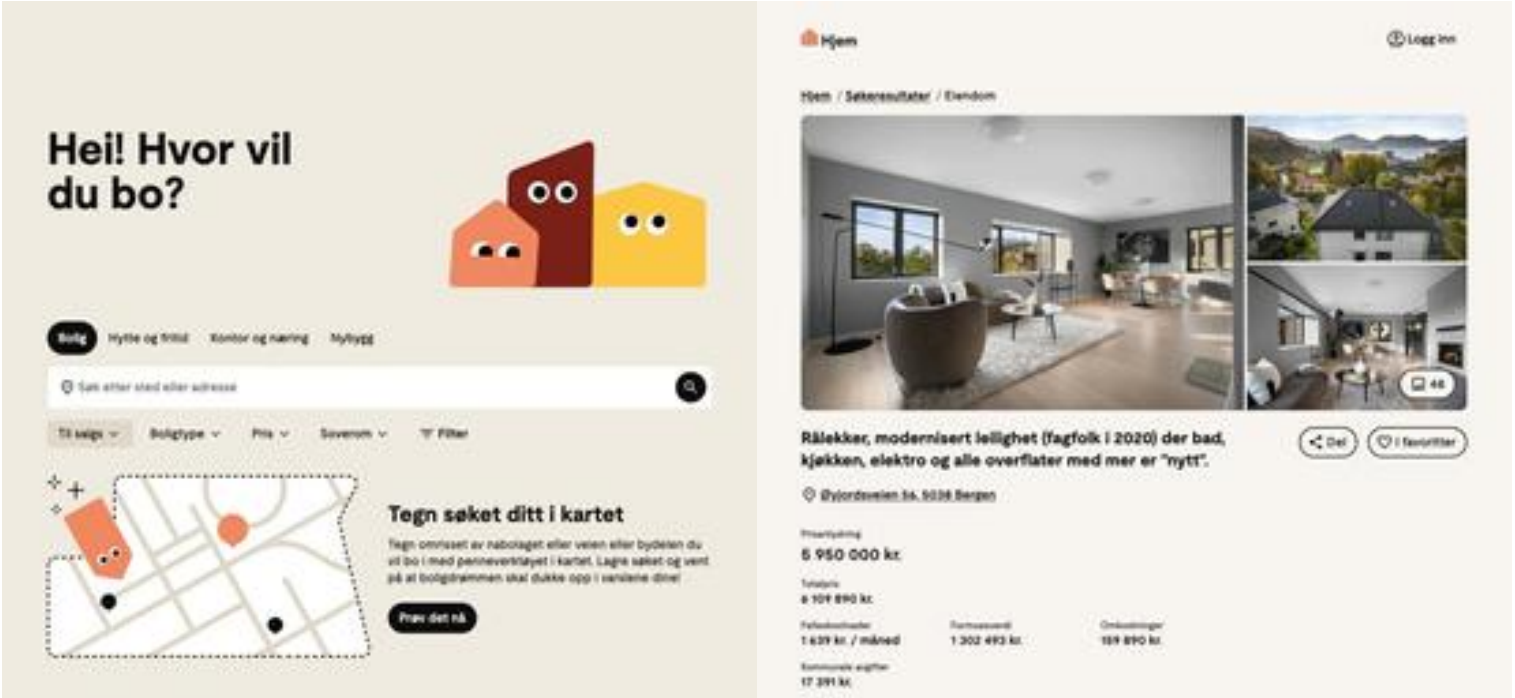
## SOVEROM

Det er ett soverom med praktisk skyvedørgarderobe.

# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.  
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

2 186,00 m²

## ØKONOMI

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Om borettslaget

Lyngen borettslag ligger i Fredrikstad og har organisasjonsnummer 923 314 210. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og borettslaget er tilknyttet OBOS. Borettslaget har 63 enheter. Andelene skal være på kroner 5 000, og hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget. Hjemmeside er [www.vibbo.no/Lyngen](http://www.vibbo.no/Lyngen).

Av fellesfasiliteter har borettslaget et fellesrom som kan bookes av beboerne til selskap eller andre sosiale sammenkomster. Takterrassen i 5. etasje i hus 2 kan benyttes av alle beboere i Lyngen borettslag. De som har booket fellesrommet kan benytte halvparten av den utvendige takterrassen, mens den andre halvdelen alltid skal være tilgjengelig for alle i borettslaget.

Vedtatte saker:

- 2026: Ordinært årsmøte i 2027 avholdes som fysisk møte.
- 2026: Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. Det kan kun stå ett motorkjøretøy per parkeringsplass. I det tilfellet at andelseiers parkeringsplass er større enn standard parkeringsplass kan det søkes til styret om dispensasjon til å oppbevare ytterligere motorkjøretøy basert på parkeringsplassen og motorkjøretøyets størrelse.
- 2026: Det er ikke lov å bruke parkeringsplass til andre formål enn slik definert i ovennevnte paragraf. Unntak kan søkes om til styret maksimalt i inntil 2 måneder.
- 2026: Alternativt til motorkjøretøy kan andelseiere benytte parkeringsplass til tilhenger såfremt skrot, søppel, byggevarer el. er tildekket på hengeren.
- 2026: Musikk på takterrassen er tillatt frem til kl. 23.
- 2026: Andelseier har også ansvar for egen bod, dens innhold og det er innvendig lys og lampe.
- 2026: Smart innkjøp.
- 2026: Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.
- 2026: Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

Pågående saker

- Nyheter og informasjon til beboere om stort og smått.
- Fulgt opp borettslagets økonomi, herunder utgifter for fellesareal og kommunale avgifter.
- Mottatt og lest over 2 300 e-poster fra beboere, leverandører og lignende, og sendt eller svart på over 1 000 av disse.

- Gjennomført rutiner og tiltak for HMS i borettslaget.
- Det ble avholdt beboermøte i perioden hvor det ble redegjort for styrets arbeide, og med mulighet for å løfte tanker og bekymringer med styret og fremmøtte.
- Styret tok med seg noen av forslagene til videre arbeid, og håper på at dette var nyttig for beboerne.
- Det har blitt gjennomført ventilasjonsrens i nesten alle leiligheter i borettslaget.
- Alle som gjennomførte dette når det først ble avtalt fikk dette dekket av borettslaget.
- Andelseiere som ikke gjennomførte ved første anledning ble pålagt å betale dette for egen regning.
- I de leilighetene rens ikke ble gjennomført ble det bokført som instans hvor andelseier ikke har fulgt opp sine plikter ovenfor fellesskapet, og det kan bli lagt til grunne for videre sanksjoner.
- Lekkasjer fra balkonger: Det er ekstreme mengder med dokumenter, e-poster og lignende i saken, og OBOS/Skanska har gjort flere utbedringer uten at det er foreligget reklamasjonsskjema hos enkeltandeler.
- Lekkasjer fra balkonger: Det tok noe tid å finne god juridisk rådgivning for saken, og styret har nå fått i gang et samarbeid med Marstrand advokatfirma.
- Det er blitt gjennomført tiltak i perioden 2025/26 for å sikre vekst i egenkapital.
- Styret bestemte en større økning av felleskostnader i perioden.

### Felleskostnader pr. mnd

4.286,-

### Felleskostnader inkluderer

kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførsel, oppvarming med mer.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207830399, OBOS-banken AS  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats: 5,04% pa.  
Saldo: kr 73228127,24  
Andel av saldo: kr 0  
( siste termin 30-11-2059 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Ja

## Kjerneinformasjon

### Andel fellesformue

36.627,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd kr 1 043 693.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 7 986 589.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet. Smart innkjøp.
- Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Styrets godtgjørelse er satt til kr 138 000, mot kr 115 000 for perioden 2024/2025.
- Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 2 samt vedtektene punkt 3-3.

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

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
- Hund, katt eller andre kjæledyr tillates ikke i fellesrommet, av hensyn til dem som har allergier.
- Kjæledyr tillates ikke på takterrassen, men styret kan innvilge dispensasjon i spesielle tilfeller (eks. Svaksynt avhengig av hund, sykdom el.a. særskilte grunner).

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring  
Polisenummer 7188657

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

871.080,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.484.320,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Kommentar fellesgjeld

Selger her innbetalt sin andel av fellesgjeld.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 bygg (blokkbebyggelse), totalt 66 leiligheter med tilhørende parkeringskjeller, i Kompaniveien 1, 3 og 5, Borge, gnr. 603 bnr. 313 og 319, datert 09.03.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 9. mars 2020

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Følger reguleringsplan Haugstenåsen B04 og B05 (plan-ID 01061136), som er en detaljregulering/reguleringsplan etter plan- og bygningsloven 2008, der eiendommen er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Planen omfatter også lekeplass, energianlegg, fortau, annen veggrunn – tekniske anlegg, naturområde og turveg.. Reguleringsbestemmelsene er vedtatt 09.02.2017.

Planen omfatter hensynssone H220 gul sone iht. T-1442. Innenfor hensynssone H220 skal støyretningslinjen T-1442/2012 legges til grunn for utformingen av boliger og utearealer.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgner i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 13. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 350 000,00 (Prisantydning)

3 350 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 351 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 360 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.

Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

##### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### **Eier**

Esmaeil Akbari  
Mehri Koohani

##### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

##### **Meglers vederlag**

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
14.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Kompaniveien 1 , 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 603, bnr. 319
- Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 Rapportdato: 13.10.2026 Oppdragsnr.: 10596-1771 Eiendomsverdi ref nr: XM2053  
Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Henrik Hals Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



KOMPANIVEIEN 1

Oppdragsnr.: 10596-1771

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 2 av 14

Kompaniveien 1 , 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr 603 - Bnr 319  
3107 FREDRIKSTAD

Multiconsult Norge AS  
Kirkegata 24  
1721 SARPSBORG



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 10596-1771

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 3 av 14

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Tilstandsgrad 3 brukes 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



**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg over 5 etasjer med parkering i felles garasje. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og tre -lags glass med utvendig aluminiumsbeslag fra byggeår. Slett entrédør med kikkhull fra byggeår med med lyd-/brannklassifisering.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Gå til side

Vinduet er av tre og har 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar. Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 11 m². Nytt glassrekkverk i 2025.

INNENDIG

Gå til side

Gulv med laminat. Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen. Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster. Vegger med malte plater og malt betong, malte karmen og foringer. Himling med malte plater. Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster. Innvendige dører er malte, glatte dører, samt skyvedør med glassfelt. Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:

VÅTROM

Gå til side

Fliser på vegger og malte stålplater i himling. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 29 mm. Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm. Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speilskap med lys over, sideskap og dusjhjørne med glassdører. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktsøk ved hulltaking er foretatt i entré, uten å påvise unormale forhold. Ingen kondens ble registrert med bruk av Protimerter MMS3. Fuktsøk på våtrom med stålstendere/sviller er utfordrende og har begrensninger. Ved stålstendere og sviller i veggen er det begrenset mulighet for å utføre tradisjonelt fuktsøk, da det ofte er lite eller ingen trevirke å måle på. Ingen trevirke ble lokalisert av undertegnede.

Det ble målt etter kondens i konstruksjonen på befaringsdagen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålalum, laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopppventil. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Det er balansert ventilasjon. Det er sentral varmtvannsberedning. Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme. Det er montert sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2019. Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Merk brannslukningsapparat er i fra 2017 og bør erstattes neste år.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

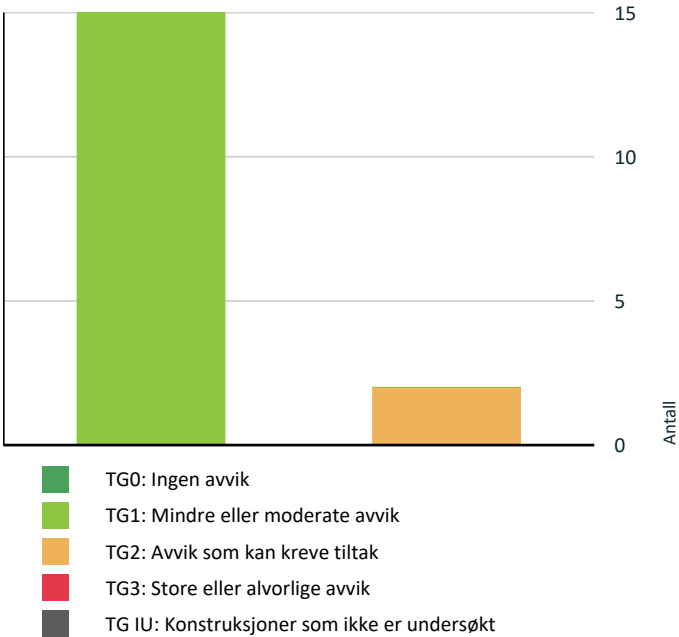
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning. Målinger er utført med Protimeter MMS3:

MC-målinger (fukttinnhold) indikatorskalaer  
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala  
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen  
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn  
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul  
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød  
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.  
Fuktindikering er utført med Protimeter MMS3.  
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.  
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår     | Kommentar                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2019        |                                                                                   |
| Anvendelse  |                                                                                   |
|             |                                                                                   |
| Standard    | Normal standard ut i fra byggeår.                                                 |
| Vedlikehold | Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold av overflater. |

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**  
Vinduet er av tre og har 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

#### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**  
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

#### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**  
Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 11 m². Nytt glassrekkverk i 2025.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**  
Gulv med laminat.  
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.  
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

#### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**  
Vegger med malte plater og malt betong, malte karmen og foringer.  
Himling med malte plater.  
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

• Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

• Overflater med bruksslitasje, merker bør utbedres ved nødvendig overflatebehandling eller reparasjon, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje.



#### Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendige dører er malte, glatte dører, samt skyvedør med glassfelt.

#### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**  
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**  
Fliser på vegger og malte stålplater i himling.

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 29 mm.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Vannnett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speilskap med lys over, sideskap og dusjhjørne med glassdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er observert noe svelleskade på nedre del av fronten til baderomsmøbelet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring av svelleskaden bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på baderomsmøbelet. Dersom skaden forverres, kan det føre til behov for utskifting av møbelet.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktsøk ved hulltaking er foretatt i entré, uten å påvise unormale forhold. Ingen kondens ble registret med bruk av Protimerter MMS3. Fuktsøk på våtrom med stålstendere/sviller er utfordrende og har begrensninger. Ved stålstendere og sviller i veggen er det begrenset mulighet for å utføre tradisjonelt fuktsøk, da det ofte er lite eller ingen trevirke å måle på. Ingen trevirke ble lokalisert av undertegnede. Det ble målt etter kondens i konstruksjonen på befaringsdagen.



## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

## TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Merk brannslukningsapparat er i fra 2017 og bør erstattes neste år.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

### Beskrivelse

Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i teknisk rom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2019.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

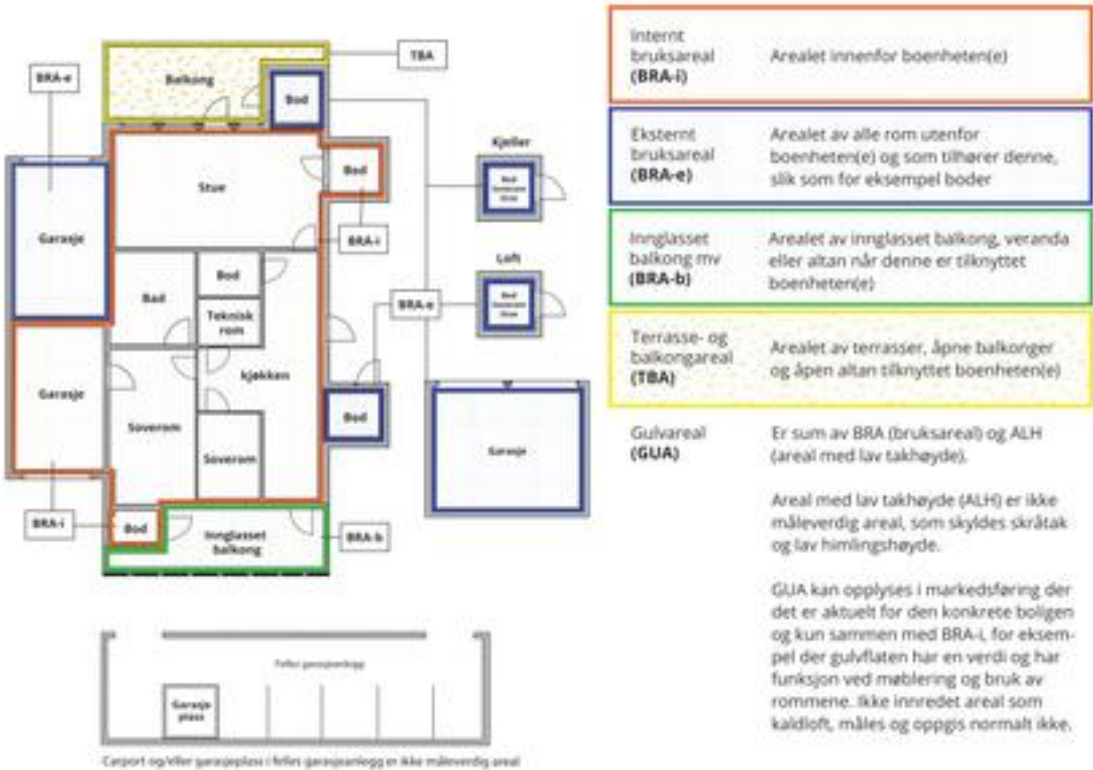
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 48                         | 5                           |                            | 53  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>48</b>                  | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>53</b>                  |                             |                            |     | <b>11</b>                       |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré, teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/utgang, soverom | Bod                         |                            |

## Kommentar

Seksjonen disponerer en bod på ca. 5 m² i 3.etg.v en bod på ca. 5 m² felles kjeller og en bilplass) i felles garasje. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne boligen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring   |                |               |
|------------|----------------|---------------|
| Dato       | Til stede      | Rolle         |
| 08.10.2026 | Henrik Hals    | Takstingeniør |
|            | Esmaeil Akbari | Kunde         |

| Matrikkeldata     |      |      |      |      |         |                         |               |
|-------------------|------|------|------|------|---------|-------------------------|---------------|
| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                   | Eieforhold    |
| 3107 FREDRIKSTAD  | 603  | 319  |      | 0    | 2186 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse           |      |      |      |      |         |                         |               |
| Kompaniveien 1    |      |      |      |      |         |                         |               |
| Hjemmelshaver     |      |      |      |      |         |                         |               |
| Lyngen Borettslag |      |      |      |      |         |                         |               |

| Andelsobjekt            |           |           |                  |                                       |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------------------|
| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter             |
| U0102/LYNGEN BORETTSLAG | 923314210 | U0102     | OBOS             | Akbari Ghannad Esmaeil, Koohani Mehri |

| Innskudd, pålydende mm |                      |                        |
|------------------------|----------------------|------------------------|
| Andelsnummer           | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue     |
| 43                     | 1 020 000            | 36 627      31.12.2025 |

| Eiendomsopplysninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b><br>Eiendommen ligger i nyere etablert boligområde på Begby. Det er ingen gjennomgangstrafikk, og parkering i garasje. Kort vei til busstopp med forbindelse til Fredrikstad sentrum. Videre kort vei til skole, barnehage, handelssenter, Gamlebyen og til turterreng m/lysløype. Nærhet til bl.a. Kongstenhallen med ute- og innbasseng og golfbane. I Gamlebyen arrangeres også flere kulturarrangement og marked, og med gratis byferge til Kråkerøy, Fredrikstad sentrum og Gressvik |
| <b>Adkomstvei</b><br>Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tilknytning vann</b><br>Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tilknytning avløp</b><br>Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter           |            |                                                                  |             |       |         |
|----------------------|------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                        | Status      | Sider | Vedlagt |
| Forretningsførerinfo | 12.10.2026 |                                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 12.10.2026 | Egenerklæring er ikke vedlagt da den blir lagt inn i prospektet. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                 |
|---------|------------|---------------------------|
| 1       | 13.10.2026 |                           |
| 2       | 14.10.2026 | Rettet byggeår el-anlegg. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

## Meglerhuset Borg AS



# Egenerklæring

Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kompaniveien 1

Postadresse

Kompaniveien 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten hele tiden.

Informasjon om selger

Selger

Akbari Ghannad, Esmaeil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



**Rør**

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Ghannad Esmaeil Akbari

Date

2026-10-09

Identification

Ghannad Esmaeil Akbari

Meglerhuset Borg AS  
Proaktiv Sarpsborg v/Håkon Grønlund  
Torgata 8, 1707 SARPSBORG  
E-post: hakon.gronlund@proaktiv.no

Deres ref.: 1700260239 . Vår ref.: 4176-1-108 Dato: 09.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lyngen Borettslag  
Organisasjonsnr: 923314210  
Andelseier: Ghannad, Esmaeil Akbari  
Medeier: Koohani, Mehri  
Leilighetsnummer: 108  
Adresse: Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Andelsnummer: 43  
Gnr. 603  
Bnr. 319

Borettsinnskudd: Kr. 1 020 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7188657.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtakelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Se vedtektenes vedlegg hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/adm.kostnader belastes etter gjeldende satser. Noen leiligheter har ervervet to garasjer. Garasje nr. 2 kan selges internt i borettslaget. Årsoppgave: Blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no/Min Bolig i januar for foregående år. Ansvarlig for skiltbestilling: Styret Nøkkelbestilling: Send epost til oef@obos.no eller ved oppmøte i OBOS, Storgt.5 med nr og legitimasjon og kopi av nøkkel som skal kopieres. BOSTART: Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. Varme og varmtvann betales a konto i ht. målt forbruk og avregnes årlig mot faktisk forbruk. Gneisen Utomhussameie (eiet av nabo-borettslagene Lyngen og Granitten) har ansvar utomhus. Elbil lading - Aneo Mobility drifter anlegget inkl. utfakturering forbruk eiere. Borettslaget har et fellesrom som kan bookes av beboerne. Takterrasse til felles avbenyttelse. Kostnader for felleslånet reguleres med renten. Individuell nedbetaling av fellesgjeld: send epost til oef@obos.no Oppgi leil. navn, borettslag og beløp du vil nedbetale. Borettslaget benytter OBOS Nett. Beboere kan her velge bredbånd og TV fra tre ulike leverandører av signaler eller en kombinasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207830399  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,04%  
Restsaldo 73 228 127,24  
Innfrielsesdato: 30.11.2059  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 286,83,-

Herav:

|                                              | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Akonto oppvarming                            | 384,00        |                         |
| Lån nr: 9820783039; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00          |                         |
| Lån nr: 9820783039; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00          |                         |
| Garasje                                      | 150,00        |                         |
| Felleskostnader                              | 3 752,83      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 299,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 36 627,-  
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98207830399  
Restsaldo: 0,00  
Kapitalkostnader: 0,00  
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.  
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.  
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Roger Øystein Johansen, e-post: [lyngen@styrerommet.no](mailto:lyngen@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

Priser og gebyrer p.t.:

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,–   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en 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. 8406,-, 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](mailto: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](mailto: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 bri § 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](mailto: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](mailto: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 01.01.26

| Type gebyr                                                                                         | Beløp     | Betales av:                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten                                                                   | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet)   |
| (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)                                                       |           |                               |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)                                  | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                    | Kr 6725,- | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

HUSORDENSREGLER FOR

LYNGEN BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 02.01.2020, sist endret 4.3.2025

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Selskapelige sammenkomster i fellesrommet i 5. etasje skal avsluttes kl. 23.00.

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Bruk av felles takterrasse

Takterrassen i 5 etg i Hus 2 kan benyttes av alle beboere i Lyngen Borettslag. På generelt grunnlag legges sunn fornuft og Husordensreglene § 2, 3, 6, 12 og 13 til grunn for reglene på takterrassen. Det presiseres dog følgende:  
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.  
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster på takterrassen skal det vises hensyn til øvrige brukere.  
Private gjenstander og møbler skal ikke oppbevares eller hensettes hverken ute eller inne.  
Bord og stoler som flyttes eller samles skal plasseres der de sto på forhånd.  
Søppel og tomgods skal ikke etterlates hverken ute eller inne etter endt bruk av arealene.  
Vis aktsomhet og respekt for øvrige brukere.

§ 5 Parkering

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

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

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 7 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 9 Fasadeendringer

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

§ 10 Endringer av fellestekniske installasjoner

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

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 12. Orden i fellesområdene

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

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

§ 13 Dyrehold

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

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

§14. Brudd på husordensreglene

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

§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes

styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den ...../ ..... Medeisers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

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

Lyngen Borettslag

Regler for bruk av innearealet (fellesrommet) og takterrassen i 5. etasje Kompaniveien 3

- 1. Beboere i Lyngen borettslag kan reservere fellesrommet til selskap eller andre sosiale sammenkomster. Bookingen foretas på skjemaet som ligger på borettslagets hjemmeside [www.vibbo.no/Lyngen](http://www.vibbo.no/Lyngen).
- 2. Bestilleren skal oppgi fullt navn, leilighetsnummer og telefonnummer, slik at vedkommende kan kontaktes dersom det skulle bli nødvendig. Bestilleren skal være til stede under arrangementet og er ansvarlig for at reglene for bruk av fellesrommet følges. Det skal ryddes opp og gjøres pent etter bruk. Brukt servise skal vaskes opp. Styret i Lyngen kan booke fellesrommet for andre offisielle arrangement.
- 3. De som har booket fellesrommet kan benytte halvparten av den utvendige takterrassen. Den andre halvdelen av takterrassen skal alltid være tilgjengelig for alle i borettslaget.
- 4. Brukerne av fellesrommet skal ta hensyn til at støy kan forplante seg til de nærmeste beboerne, både via trappeoppgangen og utendørs og når dører åpnes og lukkes. Musikkanlegg tillates ikke. Selskapeligheter skal avsluttes kl. 23.00 slik det står i husordensreglene.
- 5. Hund, katt eller andre kjæledyr tillates ikke i fellesrommet, av hensyn til dem som har allergier. Røyking er ikke tillatt i fellesrommet.
- 6. De som røyker utendørs eller bruker snus, må ha med eget askebeger og fjerne sneiper og snusrester på forsvarlig måte. Det skal ikke kastes i blomsterbedet/staudebedet eller utenfor takterrassen.
- 7. Kjæledyr tillates ikke på takterrassen, men styret kan innvilge dispensasjon i spesielle tilfeller (eks. Svaksynt avhengig av hund, sykdom el.a. særskilte grunner). Komiteen ønsker med dette å sikre et mest mulig rent uteareal og at også de som er engstelige for hunder skal føle seg trygge på takterrassen.
- 8. Det er ikke tillatt å overnatte i fellesrommet.

Vedtekter

for Lyngen borettslag org nr 923 314 210.

vedtatt i stiftelsesmøte 29. mai 2019 og sist endret på ordinær generalforsamling 17.4.2024, 4.3.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lyngen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  - 1. stat,
  - 2. fylkeskommune,
  - 3. kommune,
  - 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  - 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  - 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nakter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.
- (7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. OBOS fører oversikt over hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene . For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum

- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen

= Prisregulert kjøpesum

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

**3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL**

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

**4. Boret og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg**

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

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

**7-3 Fravikelse**

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

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**

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

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

|      |    |          |                 |          |                  |
|------|----|----------|-----------------|----------|------------------|
| 4007 | 40 | 22       |                 | 22       |                  |
| 4008 | 41 | 41       |                 | 41       |                  |
| 107  | 42 | 49       | El-bil          | 48 og 49 | Kjøpt ekstra bod |
| 108  | 43 | 77       |                 | 77       |                  |
| 109  | 44 | 52       |                 | 52       |                  |
| 1010 | 45 | 51       |                 | 51       |                  |
| 1011 | 46 | 50       |                 | 50       |                  |
| 1012 | 47 | 79       |                 | 79       |                  |
| 1013 | 48 | 58       |                 | 58       |                  |
| 1014 | 49 | 72       |                 | 72       |                  |
| 2010 | 50 | 76       |                 | 76       |                  |
| 2011 | 51 | 54 og 55 |                 | 54       |                  |
| 2012 | 52 | 75       |                 | 75       |                  |
| 2013 | 53 | 74       |                 | 74       |                  |
| 2014 | 54 | 71       |                 | 71       |                  |
| 3010 | 55 | 70       |                 | 70       |                  |
| 3011 | 56 | 78 og 59 | El-bil          | 78 og 59 | Kjøpt ekstra bod |
| 3012 | 57 | 69       |                 | 69       |                  |
| 3013 | 58 | 68       |                 | 68       |                  |
| 3014 | 59 | 67       |                 | 67       |                  |
| 4009 | 60 | 73 og 56 |                 | 73       |                  |
| 4010 | 61 | 60 og 57 | El-bil på begge | 60       |                  |
| 4011 | 62 | 53       |                 | 53       |                  |
| 4012 | 63 | 66       |                 | 66       |                  |

VEDLEGG 2 LYNGEN BORETTSLAG  
OVERSIKT OVER LEILIGHETER MED OBOS BOSTART  
àjour pr: 13.1.2022

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

|                                                                                                                                                                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| VEDTEKTER                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| for                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| GNEISEN UTOMHUSSAMEIE                                                                                                                                                                                                                      |            |
| Gnr 603 bnr 313 i Fredrikstad kommune                                                                                                                                                                                                      |            |
| Vedtatt i konstituerende sameiermøte 01.11.2019, sist endret 3.4.2024                                                                                                                                                                      |            |
| § 1                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Navn                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| Sameiets navn er Gneisen utomhussameie, heretter: <b>Sameiet</b> .                                                                                                                                                                         |            |
| § 2                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Hva sameiet omfatter                                                                                                                                                                                                                       |            |
| Sameiet omfatter en felles utomhuseiendom på Begbyåsen i Fredrikstad.                                                                                                                                                                      |            |
| Eiendomsgrensene for gnr 603 bnr 313 fremgår av matrikkelen.                                                                                                                                                                               |            |
| De enkelte sameieres (boligselskapenes) eiendommer tilsvarer i all hovedsak fotavtrykkene til sameiernes bygninger. Utomhuseiendommen utgjør alt restarealet på Begbyåsen felt 4 inklusive to garasjekjellere under de enkeltes bygninger. |            |
| § 3 Sameiebrøk og sameiere                                                                                                                                                                                                                 |            |
| Lyngen borettslag og Granitten borettslag eier eiendommen sammen. De eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.                               |            |
| I fellesskap betegnes de 2 borettslagene som <b>Sameiere/Sameierne</b> .                                                                                                                                                                   |            |
| Det er fastsatt følgende <b>Sameiebrøk</b> basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:                                                                                                                            |            |
| Lyngen borettslag, gnr 603 bnr 319                                                                                                                                                                                                         | 4916/10150 |
| Granitten borettslag, gnr 603 bnr 320                                                                                                                                                                                                      | 5234/10150 |
| § 4                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Formål                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommer som er felles for sameiernes bebyggelse.                                                                                                                                                   |            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fysisk bruk av sameiets eiendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sameierne har enerett på bruk av hvert sitt garasjeanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Beplantning innenfor Sameiernes egne eiendommer tillates etter forutgående samtykke fra styret i Sameiet. Det samme gjelder etablering av plattinger, leegger, markiser eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både hva gjelder typer beplantning og materialvalg. |
| Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Utebelysningen på Sameiets eiendom er koblet til de enkelte Sameiernes strømmålere, men drift- og vedlikehold av belysningen er Sameiets ansvar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| § 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rettslige disposisjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer: Gnr 603 bnr 319 og 320.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 8

Møteform årsmøte

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

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10

Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13

Ordensregler

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

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bl.a.:

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

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

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

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

§ 16

Betaling av felleskostnader

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

**§ 17**

**Forsikring**

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

**§ 18**

**Revisor**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 19**

**Sameieloven**

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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4176  
LYNGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYNGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4176>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Dette dokumentet erstatter tidligere utsendt innkallelse til Lyngens digitale årsmøte som avholdes 4.-7. mars. Korleksjon i sak Valg: Jonny Thilesen er foreslått som styremedlem for 1 år, og ikke 2 år.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjennelse av møteinnkallelsen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Ønske om fysisk årsmøte
7. Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering
8. Musikk på takterrassen
9. Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene
10. Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.

11. Kameraovervåkning i garasjeanlegg
12. Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører
13. Valg av tillitsvalgte
14. Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027
15. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LYNGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Bjørnar Sætнан og Emil Sebastian Vefferstad Løvås er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138.000 for perioden 2025/2026.

Foreslått beløp er oppjustert til å ligge på nivå med borettslag av tilsvarende størrelse som vårt, i henhold til siste gjennomsnittstall fra OBOS.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.000

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg  
1. Lyngen Brl. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Ønske om fysisk årsmøte

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Etter ønske på beboermøtet i fjor høst fremmer styret forslag om at neste årsmøte (2027) avholdes fysisk.

Styrets innstilling  
Styret har ingen enstemmig innstilling til hvilken møteform som er mest hensiktsmessig.

Forslag til vedtak  
Ordnært årsmøte i 2027 avholdes som fysisk møte

Sak 7

Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret er enig om at det må legges til nærmere instruksjoner i husordensreglene.

Bestemmelsen lyder idag:

§ 5 Parkering

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

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

Styret foreslår at § 5 Parkering endres til:

*Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. Det kan kun stå ett (1) motorkjøretøy\* per parkeringsplass. I det tilfellet at andelseiers parkeringsplass er større enn standard parkeringsplass kan det søkes til styret om dispensasjon til å oppbevare ytterligere motorkjøretøy basert på parkeringsplassen og motorkjøretøyets størrelse.*

*Det er ikke lov å bruke parkeringsplass til andre formål enn slik definert i ovennevnte paragraf. Unntak kan søkes om til styret maksimalt i inntil 2 måneder.*

*Alternativt til motorkjøretøy kan andelseiere benytte parkeringsplass til tilhenger såfremt skrot/søppel/bygge vare el. er tildekket på hengeren.*

Forslag til vedtak  
Godkjent

Sak 8

Musikk på takterrassen

Forslag fremmet av:  
Marianne Gunheim Solbakke

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det bør være lov å spille musikk på takterrassen frem til kl 23 når beboere har sammenkomster/selskap/fest.

Vi har lov til å spille musikk i våre egne leiligheter frem til kl 23, og da burde det være tillatt på taket også. Flere av oss ønsker å bruke taket til sammenkomster, men når det ikke er lov med musikk begrenser dette lysten til å arrangere noe der oppe.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Regler for takterrassen pkt. 4:setningen om at musikkanlegg ikke er tillatt fjernes.

Forslag til vedtak  
Musikk på takterrassen er tillatt frem til kl 23.

Sak 9

Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styret kan forstå at det ikke kommer tydelig nok frem at bod hører boligen til. Styret ønsker å tydeliggjøre dette gjennom forslag til vedtektsendring ved årsmøte.

Punkt 5-1 (1) lyder idag:

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.

Bestemmelsen foreslås utvidet med én setning og vil ved positivt vedtak lyde:

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. *Andelseier har også ansvar for egen bod, dens innhold og det er innvendig lys og lampe.*

Styrets innstilling

Styret foreslår å legge til "bod" for å tydeliggjøre den del av de arealer som andelseier allerede disponerer og har vedlikeholdsansvar for i vedtektene 5-1.

Forslag til vedtak  
Godkjent

Sak 10

Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.

Forslag fremmet av:

Axel Rune Gunnarsøn Leander

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lyngen kan som alle andre borettslag.

Gjøre det lettere og holde mye smuss, og søle ut av blokkene.

Forslag til vedtak

Smart innkjøp.

Sak 11

Kameraovervåkning i garasjeanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er foreslått at det bør installeres kameraovervåkning av garasjeanlegget for å forebygge hærværk og begrense uønsket oppførsel.

Styret vil dersom generalforsamlingen stemmer for, få anledning til å utrede kostnader opp mot behov, og i perioden frem til neste årsmøte ha fullmakt fra generalforsamlingen til å kjøpe, installere og ta nytte av et slik kamerasystem.

Styrets innstilling

Styret mener at sikringskamera kan innføres, men ønsker en løsning som er forenlig med beboernes behov og rettigheter.

- En slik løsning skal ikke kunne brukes til å "sjekke" hvordan det står til i garasjen.
- Andelseiere vil ikke få anledning til innsikt eller kunne få utlevert opptak fra garasjeanlegget uten tilstrekkelig grunn.
- Styret vil kun kunne gå inn å se på opptak dersom det foreligger tilstrekkelig grunn slik som hendelser eller klager.
- Alvorlige hendelser som blir avbildet på kamera vil måtte utleveres til politiet.

Datatilsynet mener at opptak på kamera er en inngripen, og derfor er utforming viktig for styret. For gjennomslag i saken kreves 2/3 ja.

Styret mener at behovet er reelt, og ønsker anledning til å utrede, og evt. kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak

Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

Sak 12

Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører

Forslag fremmet av:

Hilde Grytøyr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens system med nøkkelbrikke for å komme inn hoveddøren fungerer ikke i tilfellet strømbrudd. Beboere kan risikere å ikke komme inn hoveddøren dersom strømmen i borettslaget går. Ønsker generalforsamlingen at styret skal utrede løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn i tilfelle strømbrudd?

Styrets innstilling

Styret har i dag nøkkel for å låse opp alle hoveddørene i tilfelle det skulle bli strømbrudd, og mener at det derfor finnes dekkende løsning for unntakstilstander slik som strømbrudd. Styret mener at kostnaden med å iverksette ytterligere tiltak vil være en unødvendig påkostning for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

På valg: Emil Vefferstad Løvås (leder), Annette Langvik og Bjørnar Sætnan.

Rune Imrik ble i 2025 valgt for to år, trekker seg etter 1 år.

Annette Langvik ønsker ikke å fortsette i styret og trekker sitt kandidatur.

Emil Løvås ønsker ikke å fortsette i styret eller som styreleder og trekker sitt kandidatur.

Styret har tidligere oppnevnt en valgkomité og den ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i 2025. Valgkomiteens innstilling kommer frem av vedlegget.

Innstilling

Styret stiller seg enstemmig bak valgkomiteens innstilling. Samtlige kandidater fremstilt av valgkomiteen noteres som det.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Johansen  
Roger Johansen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

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

- Hilde S. A. Hansen  
Hilde Hansen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hennes kandidatur.
- Per Viggo Olsen  
Per Viggo Olsen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

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

- Håkon Hansen  
Håkon Hansen er presentert som vara-kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.
- Inger Kristiansen  
Inger Kristiansen er presentert som vara-kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hennes kandidatur.

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

- Bjørnar Sætnan  
Bjørnar Sætnan er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.
- Jonny Thilesen  
Jonny Thilesen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

**Vedlegg**  
1. Innstilling valgkomite.pdf

Sak 14  
**Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027**

**Forslag fremmet av:**  
Valgkomiteen 2026

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Årets valgkomite har fremmet forslag med kandidater til valgkomite for neste årsmøte. Dersom generalforsamlingen stemmer for valgkomite i 2027 vil valgkomiteen bestå av:

Anne Hulleberg Johansen  
Birgith Olsen  
Bjarte Johnsen  
Guri f. Thilesen

**Styrets innstilling**  
Styret støtter forslaget om valgkomite, og har ingen innsigelser om den foreslåtte sammensetningen av medlemmer.

**Forslag til vedtak**  
Det skal være valgkomite for årsmøtet i 2027

Sak 15  
**Valg av delegat til OBOS' generalforsamling**

Borettslaget må velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling for for 1 år. Begge må være andelseiere i borettslaget.

**Roller og kandidater**

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

- Roger Johansen

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

- Per Viggo Olsen

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2025/26

Innledning

Velkommen til årsmøte for 2026/27. Under følger en oppsummering av arbeidet styret har utført siden årsmøte i fjor (4. mars).

Generelt

Styret har i perioden gjennomført faste oppgaver slik som:

- Nyheter og informasjon til beboere om stort og smått.
- Fulgt opp borettslaget økonomi slik utgifter for fellesareal og kommunale avgifter.
- Mottatt og lest over 2300 eposter fra beboere, leverandører og lignende, og sendt/svart på over 1000 av disse.
- Gjennomført rutiner og tiltak for HMS i borettslaget.

Resultat og videre utvikling

Årsresultatet for borettslaget er en negativ endring i egenkapital. Borettslaget hadde i 2024/25 bokført 2 899 564NOK. I 2025/26 har borettslaget bokført 2 780 071NOK. Dette er en endring på 109 493NOK.

Dette er en forventet endring, og under følger en redegjørelse av noen av årsakene:

1. Ventilasjonsrens av borettslaget hadde en kostnad på 300 650NOK. Dette var ikke blitt utført av utbygger ved ferdigstillelse av blokkene, og var nødvendig.
2. Tekniske utfordringer på ulike deler av fellesareal slik som dørmiljø, lys og heis har medført merkostnader.
3. Kostnader for juridisk rådgivning og fagpersonell vedrørende lekkasjesak med balkonger har noen kostnader etter forsikring.
4. I perioden 2024/25 var styret tilbakeholden med å øke fellesutgifter.

Det er blitt gjennomført tiltak i perioden 2025/26 for å sikre vekst i egenkapital.

1. Styret bestemte en større økning av felleskostnader i perioden.
2. Styret har reforhandlet, byttet eller avsluttet avtaler slik som vedlikehold av utenomhus, vaktmester, FDV, TV og internett, og strømavtale.
3. Styret har hatt fokus på å følge opp skade/uhell med forsikringsselskapet. Her har vi ikke latt en eneste stein forbli usnudd.
4. Tilbakeholdenheten av økte fellesutgifter i fjor ser ut til å ha fått utslag i til hvilken grad de andelseiere som har fellesgjeld har nedbetalt dette gjennom IN-ordning.

Den videre utviklingen og utsiktene for Lyngen borettslag er gode. Bygningsarealet er i god stand, og vedlikehold er og blir kontinuerlig fulgt opp.

Diverse saker/hendelser til bemerkning

TV- og nettleverandør

Styret fikk dispensasjon til å forhandle med andre leverandører, og i sommer byttet vi til OBOS-nett. Av tilbakemeldinger ser vi at dette har gått veldig bra med den delen som omhandler internett. Vi får dessverre

også tilbakemeldinger på noen utfordringer med TV-avtaler, og styrets opplevelse er at dette i stor grad gjelder Allente.

Regler for bruk av takterrassen i nr. 3

Det ble utarbeidet regler for bruk av en egen komite i perioden 24/25. Reglene ble vedtatt av generalforsamlingen i fjor, og er effektive. Vi ser at noen av reglene har gjort seg gjeldende og får tilbakemeldinger fra beboere at de er bra, og noen ganger for strengt.

Beboermøte

Det ble avholdt beboermøte i perioden hvor det ble redegjort for styrets arbeide, og med mulighet for å løfte tanker og bekymringer med styret og fremmøtte. Styret tok med seg noen av forslagene til videre arbeid, og håper på at dette var nyttig for beboerne.

Ventilasjonsrens

Det har blitt gjennomført ventilasjonsrens i nesten alle leiligheter i borettslaget. Alle som gjennomførte dette når det først ble avtalt fikk dette dekket av borettslaget. Andelseiere som ikke gjennomførte ved første anledning ble pålagt å betale dette for egen regning. I de leilighetene rens ikke ble gjennomført ble det bokført som instans hvor andelseier ikke har fulgt opp sine plikter ovenfor fellesskapet, og det kan bli lagt til grunne for videre sanksjoner.

Lekkasjer fra balkonger

Som mange er klar over så har styret brukt mye tid på denne saken i perioden. Det er ekstreme mengder med dokumenter, eposter og lignende i saken, og OBOS/Skanska har gjort flere utbedringer uten at det er foreligget reklamasjonsskjema hos enkeltandeler. Styret er heller ikke blitt inkludert der dette ble gjort.

Det tok noe tid å finne god juridisk rådgivning for saken, og vi har nå fått i gang et svært godt samarbeide med Marstrand advokatfirma.

Valgkomite

Det ble løftet ønske om at Lyngen skulle ha valgkomite på beboermøte. Til jobben rakk en knippe beboere opp hånden. Dette ble forankret i ekstraordinær generalforsamlingen, og valgkomiteen har levert et godt arbeid. Takk skal dere ha! Det er ønske om videreføring av ordningen med valgkomite som man kan stemme for i årsmøte.

Avslutning

Til slutt så vil jeg takke for tilliten generalforsamlingen har gitt til styret i perioden 2025/26. Det er vært mye å gjøre, med høyt tempo, men ikke minst så er det vært hyggelig å kunne være med på å gjøre at vi i Lyngen har det fint, godt og trygt.

Med vennlig hilsen Styret i Lyngen: Bjørnar, Emil og Rune.

Til generalforsamlingen i Lyngen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 avvirket.

### 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 for MKE, 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, 20. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 1

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

14 av 31 Lyngen Brl. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Vedlegg 1

15 av 31 Lyngen Brl. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

2 / 2

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

| DISPONIBLE MIDLER                    |      |            |            |
|--------------------------------------|------|------------|------------|
|                                      | Note | 2025       | 2024       |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01.           |      | 2 899 564  | 2 660 092  |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER:           |      |            |            |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 7 986 589  | 8 375 575  |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 13   | 8 810      | 8 810      |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 16   | -823 299   | -71 708    |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 16   | -7 338 190 | -8 020 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -449       | -1 567     |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | 20   | 47 045     | 0          |
| Økning egenkapital i fellesanlegg    | 20   | 0          | -51 639    |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER        |      | -119 493   | 239 471    |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12.           |      | 2 780 071  | 2 930 921  |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:  |      |            |            |
| Omløpsmidler                         |      | 2 973 820  | 3 089 683  |
| Kortsiktig gjeld                     |      | -193 749   | -190 119   |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12.           |      | 2 780 071  | 2 899 564  |

LYNGEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 923314210, KLIENTNR. 4176

RESULTATREGNSKAP

|                                | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER:               |      |                  |                  |                  |                  |
| Kapitalkostnader               | 2    | 4 906 293        | 0                | 0                | 4 566 568        |
| Innkrevde felleskostnader      | 2    | 3 410 604        | 8 156 218        | 8 722 000        | 3 656 000        |
| Andre inntekter                | 3    | 12 031           | 44 782           | 80 000           | 80 000           |
| SUM DRIFTSINNTEKTER            |      | 8 328 928        | 8 201 000        | 8 802 000        | 8 302 568        |
| DRIFTSKOSTNADER:               |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader              | 4    | -21 215          | -16 176          | -16 000          | -20 000          |
| Styrehonorar                   | 5    | -115 000         | -114 722         | -115 000         | -138 000         |
| Avskrivninger                  | 13   | -8 810           | -8 810           | -10 000          | -10 000          |
| Revisjonshonorar               | 6    | -9 250           | -8 750           | -9 000           | -10 000          |
| Forretningsførerhonorar        |      | -129 945         | -124 945         | -132 000         | -138 000         |
| Konsulenthonorar               |      | -117 103         | -81 211          | -41 000          | -41 000          |
| Drift og vedlikehold           | 7    | -871 294         | -494 478         | -493 000         | -521 910         |
| Forsikringer                   |      | -196 856         | -163 803         | -225 000         | -248 000         |
| Kommunale avgifter             | 8    | -1 502 748       | -1 447 948       | -1 636 000       | -1 688 965       |
| Ladekostnader EL-bil           |      | -11 299          | 0                | 0                | 0                |
| Kostnader sameie               | 20   | -184 398         | 41 739           | -172 000         | -137 000         |
| Energi/fyring                  |      | 0                | 386              | -40 000          | -40 000          |
| TV-anlegg/bredbånd             |      | -232 946         | -320 174         | -333 000         | -186 000         |
| Andre driftskostnader          | 9    | -298 021         | -430 887         | -298 000         | -311 000         |
| SUM DRIFTSKOSTNADER            |      | -3 698 888       | -3 169 779       | -3 520 000       | -3 489 875       |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT: |      |                  |                  |                  |                  |
| Innbetalt andel fellesgjeld    |      | 7 338 190        | 8 020 000        | 0                | 0                |
| DRIFTSRESULTAT                 |      | 11 968 230       | 13 051 221       | 5 282 000        | 4 812 693        |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:    |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                | 10   | 101 353          | 93 552           | 0                | 0                |
| Finanskostnader                | 11   | -4 082 994       | -4 769 198       | -4 602 000       | -3 769 000       |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER    |      | -3 981 641       | -4 675 646       | -4 602 000       | -3 769 000       |
| ÅRSRESULTAT                    |      | 7 986 589        | 8 375 575        | 680 000          | 1 043 693        |
| Overføringer:                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Til annen egenkapital:         |      | 7 986 589        | 8 375 575        |                  |                  |

| LYNGEN BORETTSLAG                         |      |             |             |
|-------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| ORG.NR. 923314210, KLIENTNR. 4176         |      |             |             |
| BALANSE                                   |      |             |             |
|                                           | Note | 2025        | 2024        |
| EIENDELER                                 |      |             |             |
| ANLEGGSMIDLER                             |      |             |             |
| Bygninger                                 | 12   | 250 300 000 | 250 300 000 |
| Tomt                                      |      | 19 000 000  | 19 000 000  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg          | 20   | 4 593       | 51 639      |
| Andre varige driftsmidler                 | 13   | 8 810       | 17 620      |
| Øremerkede bankinnskudd                   |      | 35 286      | 14 992      |
| SUM ANLEGGSMIDLER                         |      | 269 348 689 | 269 384 251 |
| OMLØPSMIDLER                              |      |             |             |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 3 435       | 36          |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 23 931      | 99 020      |
| Andre kortsiktige fordringer              | 14   | 11 311      | 19 276      |
| Energiavregning                           | 18   | 0           | 7 324       |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 719 781     | 655 052     |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 2 215 361   | 830 639     |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |      | 0           | 1 485 660   |
| SUM OMLØPSMIDLER                          |      | 2 973 820   | 3 097 007   |
| SUM EIENDELER                             |      | 272 322 509 | 272 481 258 |
| EGENKAPITAL OG GJELD                      |      |             |             |
| EGENKAPITAL                               |      |             |             |
| Innskutt egenkapital 63 * 5000            |      | 315 000     | 315 000     |
| Annen egenkapital                         | 15   | 87 558 872  | 79 572 283  |
| SUM EGENKAPITAL                           |      | 87 873 872  | 79 887 283  |
| GJELD                                     |      |             |             |
| LANGSIKTIG GJELD                          |      |             |             |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 16   | 76 502 493  | 84 663 982  |
| Borettsinnskudd                           | 17   | 107 720 000 | 107 720 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak                   |      | 32 395      | 12 550      |
| SUM LANGSIKTIG GJELD                      |      | 184 254 888 | 192 396 532 |

|                                     |                |                    |             |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|-------------|
| KORTSIKTIG GJELD                    |                |                    |             |
| Leverandørgjeld                     |                | 87 688             | 69 890      |
| Påløpte renter                      |                | 20 079             | 24 752      |
| Energiavregning                     | 18             | 85 982             | 0           |
| Garasjeregnskap                     |                | 0                  | 102 837     |
| Annen kortsiktig gjeld              |                | 0                  | -35         |
| SUM KORTSIKTIG GJELD                |                | 193 749            | 197 444     |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD            |                |                    |             |
|                                     |                | 272 322 509        | 272 481 258 |
|                                     |                |                    |             |
| Pantstillelse                       | 19             | 269 300 000        | 269 300 000 |
| Garantiansvar                       | 20             | 0                  | 0           |
|                                     |                |                    |             |
| Fredrikstad, 18.2.2026              |                |                    |             |
| Styret i Lyngen Borettslag          |                |                    |             |
|                                     |                |                    |             |
| Emil Sebastian Vefferstad Løvås /s/ | Rune Imrik /s/ | Bjørnar Sætнан /s/ |             |
|                                     |                |                    |             |
| Annette Langvik /s/                 |                |                    |             |

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                       | 3 268 404        |
| Garasje                               | 142 200          |
| Kapitalkostnader IN I                 | 4 966 268        |
| Reg.kapitalkostnader IN I             | -59 975          |
| Fratrekk kapitalkostnader             | -4 906 293       |
| <b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 410 604</b> |

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Elbil                      | 12 031        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>12 031</b> |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -16 215        |
| Gaver til ansatte            | -5 000         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-21 215</b> |

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

NOTE 5

STYREHONORAR

|                                                                                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025                               | -115 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                                                         | <b>-115 000</b> |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -980            |

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon                    | -9 250        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-9 250</b> |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -111 302        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -21 588         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -117 986        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -8 165          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -152 944        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -43 027         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -410 223        |
| Kostnader dugnader                   | -338            |
| Reparasjon og vedlikehold annet      | -5 722          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-871 294</b> |

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Eiendomsskatt          | -514 112   |
| Vann- og avløpsgebyr   | -859 486   |
| Renovasjonsgebyr       | -129 150   |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 502 748 |

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll   | -22 670  |
| Håndverktøy                   | -929     |
| Datautstyr                    | -539     |
| Vaktmestertjenester           | -47 805  |
| Renhold ved firmaer           | -173 294 |
| Andre driftskostnader         | -15 666  |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -980     |
| Andre kontorkostnader         | -6 034   |
| Vedlikehold biler/maskiner    | -12 481  |
| Kontingenter                  | -12 600  |
| Bank- og kortgebyr            | -2 452   |
| Øreavrunding                  | -6       |
| Velferdskostnader             | -2 567   |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER     | -298 021 |

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 637   |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 81 343  |
| Renter bank                         | 18 168  |
| Andre renteinntekter                | 205     |
| SUM FINANSINNTEKTER                 | 101 353 |

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Pantegjeldsrenter   | -4 082 994 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -4 082 994 |

NOTE 12

BYGNINGER

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-8 810

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Til gode av eierne               | 11 311 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 11 311 |

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Opptjent egenkapital            | -74 453 161 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 76 844 310  |
| Egenkapital fra IN 2025         | 7 338 190   |
| Reduksjon EK fra IN             | -973 467    |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL           | 8 755 872   |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Obos-Banken AS                                           |              |
| Flytende rente                                           |              |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år. |              |
| Opprinnelig 2019                                         | -161 580 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag                     | 71 708       |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag                          | 823 299      |
| Nedbetalt tidligere, IN                                  | 76 844 310   |
| Nedbetalt i år, IN                                       | 7 338 190    |
|                                                          | -76 502 493  |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN                              | -76 502 493  |

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Opprinnelig i år    | -107 720 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -107 720 000 |

NOTE 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -244 128        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-244 128</b> |

KOSTNADER

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Strøm                | 158 146        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>158 146</b> |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Uoppgjorte avregninger     | 0              |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-85 982</b> |

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

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

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd           | 107 720 000        |
| Pantelån                  | 76 502 493         |
| Bregnede IN forpliktelser | 83 209 032         |
| <b>TOTALT</b>             | <b>267 431 525</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 250 300 000        |
| Tomt          | 19 000 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>269 300 000</b> |

NOTE 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4916/10150 deler av GNEISEN UTOMHUSSAMEIE.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i gjelden i Gneisen Utomhussameie som utgjør kr 0. Selskapets andel i Gneisen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene i Gneisen Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Valgkomiteen, som ble klappet inn på møte 9.10.25, har avholdt syv møter. Vi fikk kort tidsfrist til å løse oppgaven, i tillegg har Lyngen borettslag hittil ikke hatt egen valgkomite. Denne valgkomiteen startet dermed med ganske blanke ark.

Det ble raskt konstatert at dette ville være en relativt stor oppgave, da det skulle vise seg at nesten hele det nåværende styret i prinsipp ikke er tilgjengelig for valg. Vedtektene sier at det skal velges 3 til 5 medlemmer (inklusiv leder) og inntil to varamedlemmer. Komiteen valgte å arbeide for fullt styre, da vi mener det er mest riktig i forhold til de oppgavene som må løses i borettslaget.

Komiteens medlemmer satt opp en liste med mulige kandidater til både styre og vedlikeholdskomite. En rekke personer er kontaktet direkte eller per telefon og brev i postkassa. Det viste seg svært vanskelig å finne kandidater til styret fra alle tre blokkene. Når det gjelder vedlikeholdskomiteen, har flere sagt de gjerne vil bidra til dette, men ingen vil lede eller sitte i en slik komite.

Valgkomiteens innstilling til styre i Lyngen borettslag 2026 er som følger:

|                 |                    |      |                |
|-----------------|--------------------|------|----------------|
| Styreleder:     | Roger Johansen     | 2 år | Kompaniveien 3 |
| Styremedlemmer: | Hilde S. A. Hansen | 2 år | Kompaniveien 3 |
|                 | Per Wiggo Olsen    | 2 år | Kompaniveien3  |
|                 | Bjørnar Sætnan     | 1 år | Kompaniveien 1 |
|                 | Jonny Thilesen     | 1 år | Kompaniveien 1 |
| Varamedlemmer:  | Inger Kristiansen  | 1 år | Kompaniveien 1 |
|                 | Håkon Hansen       | 1 år | Kompaniveien 1 |

Alle styrekandidater er kontaktet og har akseptert å stille til valg.

Forslag til ny valgkomite:

Birgith Olsen

Anne Hulleberg Johansen

Guri F. Thilesen

Bjarte Johnsen

Begby, 09.02.26

|                |               |                         |
|----------------|---------------|-------------------------|
| Jonny Thilesen | Birgith Olsen | Anne Hulleberg Johansen |
|----------------|---------------|-------------------------|

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 7.03.26  
Selskapsnummer: 4176    Selskapsnavn: LYNGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer:                      Navn på eier(e):                     

Signatur: \_\_\_\_\_

Avstemning

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

Sak 1

Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

☐

For

☐

Mot

Sak 2

Valg av protokollvitner

Bjørnar Sætnan og Emil Sebastian Vefferstad Løvås er valgt.

☐

For

☐

Mot

Sak 3

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐

For

☐

Mot

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.000

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Ønske om fysisk årsmøte

Ordnært årsmøte i 2027 avholdes som fysisk møte

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering

Godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 8

Musikk på takterrassen

Musikk på takterrassen er tillatt frem til kl 23.

☐ For

☐ Mot

Sak 9

Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene

Godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 10

Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.

Smart innkjøp.

☐ For

☐ Mot

Sak 11

Kameraovervåkning i garasjeanlegg

Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 12

Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører

Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

☐ For

☐ Mot

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Roger Johansen

Styremedlem. (kun 2 skal velges)

☐ Hilde S. A. Hansen

☐ Per Viggo Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Håkon Hansen

☐ Inger Kristiansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørnar Sætnan

☐ Jonny Thiesen

|                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 14    Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027</b></p> <p>Det skal være valgkomite for årsmøtet i 2027</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                                              |
| <p><b>Sak 15    Valg av delegat til OBOS' generalforsamling</b></p> <p><b>Delegat</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Roger Johansen</p> <p><b>Varadelegat</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Per Viggo Olsen</p> |



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for LYNGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923314210  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 09:00 til 7. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Jan Edvin Blomkvist er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:  
Bjørnar Sætnan og Emil Sebastian Vefferstad Løvås er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:  
Møteinnkallelsen godkjennes  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138.000 for perioden 2025/2026.

Foreslått beløp er oppjustert til å ligge på nivå med borettslag av tilsvarende størrelse som vårt, i henhold til siste gjennomsnittstall fra OBOS.

Forslag til vedtak:  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.000  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Ønske om fysisk årsmøte

Etter ønske på beboermøtet i fjor høst fremmer styret forslag om at neste årsmøte (2027) avholdes fysisk.

Styrets innstilling  
Styret har ingen enstemmig innstilling til hvilken møteform som er mest hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:  
Ordnært årsmøte i 2027 avholdes som fysisk møte  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26  
Antall stemmer mot vedtaket: 6  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering

Styret er enig om at det må legges til nærmere instruksjoner i husordensreglene.

Bestemmelsen lyder idag:

§ 5 Parkering

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

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

Styret foreslår at § 5 Parkering endres til:

*Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. Det kan kun stå ett (1) motorkjøretøy\* per parkeringsplass. I det tilfellet at andelseiers parkeringsplass er større enn standard parkeringsplass kan det søkes til styret om dispensasjon til å oppbevare ytterligere motorkjøretøy basert på parkeringsplassen og motorkjøretøyets størrelse.*

*Det er ikke lov å bruke parkeringsplass til andre formål enn slik definert i ovennevnte paragraf. Unntak kan søkes om til styret maksimalt i inntil 2 måneder.*

*Alternativt til motorkjøretøy kan andelseiere benytte parkeringsplass til tilhenger såfremt skrot/søppel/byggevarer el. er tildekket på hengeren.*

Forslag til vedtak:  
Godkjent  
 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27  
Antall stemmer mot vedtaket: 6  
Antall blanke stemmer: 1  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Musikk på takterrassen

Fremmet av: Marianne Gunheim Solbakke

Det bør være lov å spille musikk på takterrassen frem til kl 23 når beboere har sammenkomster/selskap/fest.

Vi har lov til å spille musikk i våre egne leiligheter frem til kl 23, og da burde det være tillatt på taket også. Flere av oss ønsker å bruke taket til sammenkomster, men når det ikke er lov med musikk begrenser dette lysten til å arrangere noe der oppe.

**Styrets innstilling**  
Styret støtter forslaget. Regler for takterrassen pkt. 4:setningen om at musikkanlegg ikke er tillatt fjernes.

Forslag til vedtak:  
Musikk på takterrassen er tillatt frem til kl 23.  
 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28  
Antall stemmer mot vedtaket: 5  
Antall blanke stemmer: 1  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene

Styret kan forstå at det ikke kommer tydelig nok frem at bod hører boligen til. Styret ønsker å tydeliggjøre dette gjennom forslag til vedtektsendring ved årsmøte.

Punkt 5-1 (1) lyder idag:

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.

Bestemmelsen foreslås utvidet med én setning og vil ved positivt vedtak lyde:

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. *Andelseier har også ansvar for egen bod, dens innhold og det er innvendig lys og lampe.*

**Styrets innstilling**  
Styret foreslår å legge til "bod" for å tydeliggjøre den del av de arealer som andelseier allerede disponerer og har vedlikeholdsansvar for i vedtektene 5-1.

Forslag til vedtak:  
Godkjent  
 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26  
Antall stemmer mot vedtaket: 3  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.

Fremmet av: Axel Rune Gunnarsøn Leander

Lyngen kan som alle andre borettslag.

Gjøre det lettere og holde mye smuss, og søle ut av blokkene.

Forslag til vedtak:  
Smart innkjøp.  
 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23  
Antall stemmer mot vedtaket: 7  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Kameraovervåkning i garasjeanlegg

Det er foreslått at det bør installeres kameraovervåkning av garasjeanlegget for å forebygge hærværk og begrense uønsket oppførsel.

Styret vil dersom generalforsamlingen stemmer for, få anledning til å utrede kostnader opp mot behov, og i perioden frem til neste årsmøte ha fullmakt fra generalforsamlingen til å kjøpe, installere og ta nytte av et slik kamerasystem.

Styrets innstilling

Styret mener at sikringskamera kan innføres, men ønsker en løsning som er forenlig med beboernes behov og rettigheter.

- En slik løsning skal ikke kunne brukes til å "sjekke" hvordan det står til i garasjen.
- Andelseiere vil ikke få anledning til innsikt eller kunne få utlevert opptak fra garasjeanlegget uten tilstrekkelig grunn.
- Styret vil kun kunne gå inn å se på opptak dersom det foreligger tilstrekkelig grunn slik som hendelser eller klager.
- Alvorlige hendelser som blir avbildet på kamera vil måtte utleveres til politiet.

Datatilsynet mener at opptak på kamera er en inngripen, og derfor er utforming viktig for styret. For gjennomslag i saken kreves 2/3 ja.

Styret mener at behovet er reelt, og ønsker anledning til å utrede, og evt. kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:

Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23  
Antall stemmer mot vedtaket: 9  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører

Fremmet av: Hilde Grytøyr

Dagens system med nøkkelbrikke for å komme inn hoveddøren fungerer ikke i tilfellet strømbrudd. Beboere kan risikere å ikke komme inn hoveddøren dersom strømmen i borettslaget går. Ønsker generalforsamlingen at styret skal utrede løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn i tilfelle strømbrudd?

Styrets innstilling

Styret har i dag nøkkel for å låse opp alle hoveddørene i tilfelle det skulle bli strømbrudd, og mener at det derfor finnes dekkende løsning for unntakstilstander slik som strømbrudd. Styret mener at kostnaden med å iverksette ytterligere tiltak vil være en unødvendig påkostning for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17  
Antall stemmer mot vedtaket: 14  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

På valg: Emil Vefferstad Løvås (leder), Annette Langvik og Bjørnar Sætnan.

Rune Imrik ble i 2025 valgt for to år, trekker seg etter 1 år.  
Annette Langvik ønsker ikke å fortsette i styret og trekker sitt kandidatur.  
Emil Løvås ønsker ikke å fortsette i styret eller som styreleder og trekker sitt kandidatur.

Styret har tidligere oppnevnt en valgkomité og den ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i 2025. Valgkomiteens innstilling kommer frem av vedlegget.

Innstilling

Styret stiller seg enstemmig bak valgkomiteens innstilling. Samtlige kandidater fremstilt av valgkomiteen noteres som det.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:  
Roger Johansen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Roger Johansen

Styremedlem. (2 år)

Følgende ble valgt:  
Hilde S. A. Hansen (29 stemmer)  
Per Viggo Olsen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Hilde S. A. Hansen  
Per Viggo Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Håkon Hansen (27 stemmer)  
Inger Kristiansen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Håkon Hansen  
Inger Kristiansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Bjørnar Sætnan (29 stemmer)  
Jonny Thilesen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Bjørnar Sætnan  
Jonny Thilesen

14. Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027

Fremmet av: Valgkomiteen 2026

Årets valgkomite har fremmet forslag med kandidater til valgkomite for neste årsmøte. Dersom generalforsamlingen stemmer for valgkomite i 2027 vil valgkomiteen bestå av:

Anne Hulleberg Johansen  
Birgith Olsen  
Bjarte Johnsen  
Guri f. Thilesen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om valgkomite, og har ingen innsigelser om den foreslåtte sammensetningen av medlemmer.

- Forslag til vedtak:

Det skal være valgkomite for årsmøtet i 2027
- ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29  
Antall stemmer mot vedtaket: 2  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Borettslaget må velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling for for 1 år. Begge må være andelseiere i borettslaget.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Roger Johansen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Roger Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Per Viggo Olsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Per Viggo Olsen



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

|                 |                              |            |            |
|-----------------|------------------------------|------------|------------|
| Deres referanse | Vår referanse                | Klassering | Dato       |
|                 | 2017/4935-32-56673/2020-MARN | 603/313    | 09.03.2020 |

Ferdigattest  
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

|                          |                 |                  |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| Behandlet på vegne av    | Delegert vedtak | Delegert saksnr. |
| Planutvalget - delegerte |                 | 363/20           |

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

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt  
avdelingsingeniør

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

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

Nasjonal planID: 01061136

Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B04 og B05

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 09.02.2017, sak 5/17.  
Datert: 17.03.2016  
Revidert: 08.06.2016, 05.12.2016

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)
- Lekeplass (R p1610)
- Energianlegg (1510)

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

- Fortau (Rp 2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Naturområde (Rp 3020)
- Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone

- Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

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

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

5.4 Støy, (jf. pbl § 12-7, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

- Plassering av bebyggelse og anlegg
- Terrenghandtering inkludert fyllinger, skjæringer og støttemurer
- Utvendig trapp/rampe
- Bil og sykkelparkering
- Materialbruk på overflater/dekker
- Beplantning
- Leke- og uteoppholdsareal
- Evt. støyskjermingstiltak.
- Tekniske installasjoner til strøm-/varmeforsyningsanlegg samt overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning

- b) Beliggenhet av parkeringskjeller mot vest-nordvest innen BB1, jf.§6.3 punkt h, og tilpasning til landskap i skråningen skal vises. Terrengsnitt skal være kotesatt og vise eksisterende og fremtidige terrenmlinjer.

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

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

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

- a) Innen feltene BB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- a) Maksimal utnyttelsesgrad BRA=m² er påført plankartet.
- b) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder (BH k+) som vist på plankartet. Balkonger kan tillates inntil 2 m utkraget over byggegrensen.
- c) Lengste fasadelengde for blokkbebyggelse innen BB1 skal ikke overstige 40 meter. Minste byggeavstand mellom hver blokk er 12 m. Det tillates oppført underordnede bygg eller bygningsdeler med en kortere byggeavstand.
- d) Tekniske anlegg, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner kan overskride tillatt byggehøyde med inntil 3,5 meter og kan samlet utgjøre inntil 20% av underliggende takflate.
- e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Bygningene innen hvert av delfeltene skal vise likhetstrekk. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner. Fargesetting som virker kontrasterende i forhold til seg selv eller omgivelsene tillates ikke.
- f) I de ubebygde delene av BB1 og BB2 skal naturpreget med svaberg, lyng og furu i størst mulig grad bevares. Tilrettelegging for uteopphold tillates.
- g) Terrenginngrep skal begrenses til å kun omfatte nødvendig sprengning for byggegrop og framføring av infrastruktur.
- h) For blokker som ligger i fremste rekke mot vest- nordvest innen BB1 skal parkeringskjeller være inntrukket mot øst- sørøst i forhold til bygningsvolumene, og innpasses i landskapet slik at parkeringskjeller ikke dominerer fjernvirkningen.
- i) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltene, jf § 6.4.
- j) Renovasjonsteknisk plan av 07.03.2016 skal legges til grunn for utforming og dimensjonering av renovasjonsanlegg. Plassering av renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplan.

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

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

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

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

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

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

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

7.1 Adkomster

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

7.2 Annen vegggrunn - tekniske anlegg (AVT1-2)

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

7.3 Fortau (F)

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

8 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

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

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

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

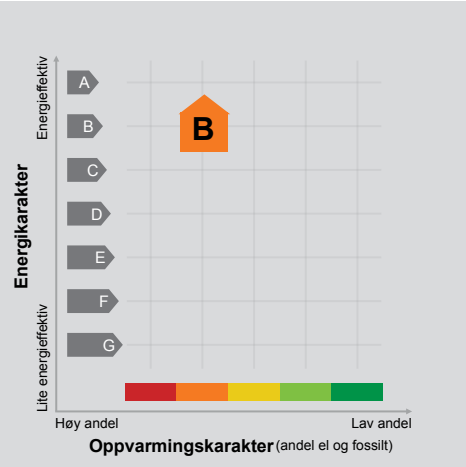
- a) Områdene N1–2 skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares eller reetableres etter endt anleggsperiode. Skjøtsel i tråd med formålet tillates. Det kan etableres gangstier mot lekeplassen i tråd med formålet, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
-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

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kompaniveien 1           |
| Postnummer        | 1639                     |
| Sted              | GAMLE FREDRIKSTAD        |
| Kommunenavn       | Fredrikstad              |
| Gårdsnummer       | 603                      |
| Bruksnummer       | 319                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300679114                |
| Bruksenhetsnummer | U0102                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-203271 |
| Dato              | 10.12.2025               |
| Innmeldt av       | OBOS Prosjekt AS         |



**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](http://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 innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                                            |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Bygningskategori:                                          | Boligblokker |
| Bygningstype:                                              | Leilighet    |
| Byggeår                                                    | 2017         |
| Bygningsmateriale:                                         |              |
| BRA:                                                       | 48           |
| Ant. etg. med oppv. BRA:                                   |              |
| Detaljert vegger:                                          | Ja           |
| Detaljert vindu:                                           | Ja           |
| For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1. |              |

Teknisk installasjon  
Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse        | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Kompaniveien 1 | 300679114      | U0102             | 0              | 0           | 43           |

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

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

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

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 10 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 48 m²           |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 7 m²            |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 48 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 48 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 125 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,18 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,09 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,20 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 14,5 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,06 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 232,4 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 70 %            |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 %            |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 2,00 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 106 %           |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m²         |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C         |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %           |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C         |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²          |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,50 kW/(l/s)   |

|                                                                                                                          |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>                                                                        |                                  |
| Driftstid ventilasjon                                                                                                    | 24 h                             |
| Driftstid oppvarming                                                                                                     | 16 h                             |
| Driftstid kjøling                                                                                                        | 24 h                             |
| Driftstid lys                                                                                                            | 16 h                             |
| Driftstid utstyr                                                                                                         | 16 h                             |
| Driftstid varmtvann                                                                                                      | 16 h                             |
| Driftstid personer                                                                                                       | 24 h                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                                        | 1,95 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                                      | 1,95 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                                           | 3,00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                                         | 1,80 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                                        | 5,10 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                                      | 0,00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                                       | 1,50 W/m²                        |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                                      | 0,55                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                                               | 0,20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutsprång                      | 1,00                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                                                    | Direkte elektrisk;<br>Varmepumpe |
| Varmedistribusjonssystem                                                                                                 | Vannbåren oppvarming             |
| Eventuell varmekilde for varmpumpe og distribusjon                                                                       |                                  |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                                                    | MANUELL                          |
|                                                                                                                          |                                  |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>                         |                                  |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem                    | 0,60                             |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe                               | 0,40                             |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg                          | 0,00                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem                               | 0,60                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe                                | 0,40                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                                     | 0,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                                         | 0,90                             |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                                     | 2,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                                       | 9,00                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>                                 |                                  |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem                   | 0,00                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem                           | 0,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                                                 | 0,80                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass</b>                                 |                                  |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem                   | 0,00                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem                           | 0,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                                                 | 0,85                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme</b>                           |                                  |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem             | 0,00                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem                        | 0,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                                           | 0,90                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel</b>                           |                                  |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem             | 0,00                             |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem                        | 0,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                                           | 0,77                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energikilde</b>                    |                                  |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energikilder | 0,00                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energikilder         | 0,00                             |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                            | 0,98                             |
|                                                                                                                          |                                  |
| Klimastasjon / kilde                                                                                                     | Rygge (MeteoNorm)                |
| Dato for beregning                                                                                                       | 21.4.2020                        |

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

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Beregningsprogram</b>                                 |                         |
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.014                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>Energirådgiver</b> |                  |
| Firma                 | OBOS Prosjekt AS |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Netto energibudsjett</b> |              |
| Romoppvarming               | 23,2 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme           | 12,2 kWh/år  |
| Varmtvann                   | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                      | 12,2 kWh/år  |
| Pumper                      | 1,1 kWh/år   |
| Belysning                   | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr              | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling                  | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonkjøling          | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov      | 107,3 kWh/år |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 4 731 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 98,56 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2 706 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 92,48 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 4 439 kWh/år      |

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

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Elektrisitet      | 0 kWh/år   |
| Olje              | 0 liter/år |
| Gass              | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme        | 0 kWh/år   |
| Biobrensel        | 0 kg/år    |
| Annen energikilde | 0 kWh/år   |
| Totalt            | 0 kWh/år   |

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>Beregnet levert energi ved normalklima</b> |              |
| Elektrisitet                                  | 4 731 kWh/år |
| Olje                                          | 0 kWh/år     |
| Gass                                          | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme                                    | 0 kWh/år     |
| Biobrensel                                    | 0 kWh/år     |
| Annen energikilde                             | 0 kWh/år     |
| Totalt                                        | 4 731 kWh/år |

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

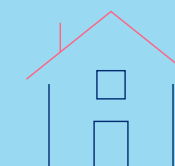
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

## Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.</p> <p>Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Kompaniveien 1, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 603, bnr. 319, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260239  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Sarpsborg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no